Die

Baugenehmigung

in

Bayern.

Inauguraldissertation

verfaßt und der hohen Rechts- und Staatswissenschaftlichen Facultät

der

Kgl. Bayr. Julius-Maximilians-Universität Würzburg

zur

Erlangung der rechts- und staatswissenschaftlichen Doktorwürde

vorgelegt von

Heinrich Schanz
aus Würzburg.

Nördlingen 1900
Druck der C. H. Beck'schen Buchdruckerei.

Die

Baugenehmigung

in

Bayern.

Inauguraldissertation

verfaßt und der hohen Rechts- und Staatswissenschaftlichen Facultät

der

Kgl. Bayr. Julius-Maximilians-Universität Würzburg

zur

Erlangung der rechts- und staatswissenschaftlichen Doctorwürde

vorgelegt von

Heinrich Schanz
aus Würzburg.

Nördlingen 1900
Druck der C. H. Beck'schen Buchdruckerei.

Vorliegende Dissertation ist ein Bruchstück einer größeren Arbeit, welche demnächst im Verlag der C. H. Beck'schen Verlagsbuchhandlung (Oskar Beck) in München erscheinen wird.

Litteratur.

1. Annalen des Deutschen Reichs für Gesetzgebung, Verwaltung und Statistik. Staatswissenschaftliche Zeitschrift und Materialiensammlung, hrsg. von Dr. Georg Hirth und Dr. Max Seydel.
2. Bitzer F., Allgemeine Bauordnung für das Königreich Württemberg, Stuttgart 1872.
3. v. Borscht Wilhelm, Die Münchener Bauordnung, München 1896.

3*. Buchert Karl, Sammlung in der Praxis oft angewandter Verwaltungsgesetze nebst einer Anzahl derartiger Verordnungen ꝛc. für das Königreich Bayern. München 1900.

4. Döllinger Georg, Sammlung der im Gebiete der inneren Staatsverwaltung des Königreichs Bayern bestehenden Verordnungen.
5. Dollmann C. F., Die Gesetzgebung des Königreichs Bayern seit Maximilian II.
6. Englert F., Die Münchener Bauordnung vom 29. Juli 1895, München 1895.
7. Englert F., Die Bauordnung vom 31. Juli 1890 für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München. München 1898.
8. Foertsch und Caspar, Elsaß-lothringisches Baurecht. Straßburg.
9. v. Herrmann J., Die Bauordnung vom 31. Juli 1890 für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München. 4. Auflage. München 1894.
10. v. Landmann Robert, Die Gewerbeordnung für das Deutsche Reich. 2. Auflage. 2 Bde. München 1893.
11. Leuthold, Sächsisches Verwaltungsrecht. Leipzig 1878.
12. Leuthold, Sächsisches Baupolizeirecht. 6. Auflage. Leipzig 1895.
13. Loening Edgar, Lehrbuch des deutschen Verwaltungsrechts. Leipzig 1884.
14. Maurer, Geschichte der Markenverfassung in Deutschland. Erlangen 1856.

15. Maurer, Geschichte der Städteverfassung in Deutschland. 4 Bde. Erlangen 1869—1871.
16. Mayer Otto, Deutsches Verwaltungsrecht. 2 Bde. Leipzig 1895/96.
17. Meyer Gg., Lehrbuch des deutschen Verwaltungsrechts. 2 Bde. 2. Auflage, Leipzig 1893/94.
18. v. Oesfeld, Die Rechtsgrundsätze in preußischen Bausachen. Breslau 1897.
19. Oppenhoff, Kommentar zum Reichsstrafgesetzbuch. 11. Auflage. Berlin 1888.
20. Pfaff F., Allgemeine Bauordnung für das Großherzogtum Hessen. 3 Bde. Mainz 1883/95.
21. Rehm Hermann, Die rechtliche Natur der Gewerbskonzession. München 1889.
22. Rosenthal, Beiträge zur deutschen Stadtrechtsgeschichte. Heft I und II. Würzburg 1883: Zur Rechtsgeschichte der Städte Landshut und Straubing.
23. Schindler, Allgemeine Bauordnung für das Königreich Württemberg. Stuttgart 1896.
24. Seydel, Bayrisches Staatsrecht. 2. Auflage. 4 Bde. Freiburg i. Br. 1895/96.
25. Seydel, Das Gewerbepolizeirecht nach der Reichsgewerbeordnung. München und Leipzig 1881. (Separatabdruck aus den Annalen des Deutschen Reichs, Jahrg. 1881.)
26. Stengel, Wörterbuch des Deutschen Verwaltungsrechts. 2 Bde. Freiburg 1889/90.
27. Weber, Neue Gesetz- und Verordnungensammlung für das Königreich Bayern mit Einschluß der Reichsgesetzgebung.

Im übrigen ist die benützte Litteratur in der Abhandlung selbst aufgeführt.

Einleitung und geschichtliche Übersicht.

Das Eigentum am Grund und Boden gewährt dem Berechtigten die Befugnis einer jeden thatsächlichen Verfügung, deren Wirkungen über die Grenzen seines Grundstücks nicht hinausgehen. Auch die Errichtung eines Bauwerks ist darnach lediglich eine Bethätigung des Eigentumsrechts am Grundstück. Keine Befugnis aber, die sich als ein Ausfluß des Eigentums darstellt, vermag den Interessen der Nachbarn wie dem Wohle der Gesamtheit so hinderlich zu sein, wie gerade die Errichtung von Bauwerken. Deshalb hat von jeher das Recht in dieser Hinsicht einschränkend eingegriffen, um ein gemeinschädliches Handeln des Grundstückeigentümers fern zu halten.[1])

Zunächst sucht der Gesetzgeber durch Aufstellung eines *Nachbarrechts*, das eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende soziale Rücksichtnahme auf das Interesse der angrenzenden Grundeigentümer auferlegt, einer mißbräuchlichen Ausübung des Eigentumsrechts, die nur auf den eigenen Vorteil gerichtet ist, zu steuern.[2]) Dies war namentlich der Standpunkt der Völker des *Altertums*, die ein Baupolizeirecht nicht kannten.

---

[1]) Eine ausdrückliche Formulierung des Baurechtes des Grundstückeigentümers enthält die Württ. A. BO. Art. 1: „Der Eigentümer eines Grundstücks ist berechtigt, auf demselben innerhalb seiner Eigentumsgrenze nach seinem Ermessen zu bauen, sofern er nicht durch Reichsgesetz oder durch die in gegenwärtigem Gesetz begründeten polizeilichen und nachbarrechtlichen Vorschriften beschränkt ist." — Vgl. auch die Hess. A. BO. Art. 1.

[2]) Endemann, Einführung in das Studium des bürgerl. Gesetzbuchs Bd. II, 3.—5. Aufl., Berlin 1900, S. 280.

Dem römischen Recht[1]) waren Vorschriften über das Bauwesen keineswegs fremd. So finden sich in dem titulus Digestorum 43, 8 (ne quid in loco publico vel itinere fiat) Vorschriften über Bauten in loco publico. Es waren dies Bestimmungen, welche bezweckten, die öffentlichen Straßen von verkehrsstörenden Baulichkeiten freizuhalten. Aber diese Vorschriften hatten keineswegs den Charakter baupolizeilicher Normen, sondern sie waren nur Bestimmungen privatrechtlicher Natur. Ihre Geltendmachung war wie bei den Bauten in loco privato den Privaten überlassen. Es hing also, wie dies ja im Privatrecht nicht anders sein kann, von dem Willen und von der Thätigkeit der interessierten Einzelindividuen ab, ob im concreten Fall die Durchführung der Vorschriften ihre Verwirklichung fand oder nicht. Eine Kompetenz auf dem Gebiet des Bauwesens war den Ädilen nicht eingeräumt. Ihre Thätigkeit beschränkte sich auf die Straßenpolizei; sie konnten nur indirekt auf das Bauwesen Einfluß gewinnen, wenn das Bauen mit Vorschriften der Straßenpolizei in Kollision geriet.[2]) Diese privatrechtlichen Normen mögen wohl ausgereicht haben, solange Roms Grenzen noch bescheiden waren. Dagegen zeigte in der Kaiserzeit ein schlechtes Bau- und Verkehrswesen deutlich die Unzulänglichkeit der Aufstellung von Privatrechtssätzen. Kein Wunder, wenn demgegenüber, wie aus tit. D. 43, 10 de via publica hervorzugehen scheint, die Thätigkeit der mit der Handhabung der Straßenpolizei betrauten Ädilen erlahmte. Doch trat keine Weiterentwicklung im Baurecht ein. Nur wird uns aus der späteren Kaiserzeit eine Art von Baupolizeiordnung für die Hauptstadt in der Constitution Zenos an den praefectus urbis Adamantius (c. 12 Cod. 8, 10) überliefert. Es handelt sich jedoch auch dabei im wesentlichen nur um privatrechtliche Baubeschränkungen. Der Gedanke eines Baupolizeirechts, das den Schutz der Gesamtheit gegen die durch Bauten veranlaßten Gefahren zu verhüten sucht, blieb dem Römer fremd. Nach römischer Anschauung zählte eben nahezu das gesamte Gebiet, das

[1]) Leuthold, das deutsche Baupolizeirecht, Annalen Jahrg. 1879 S. 819 Anm. 4.

[2]) Vgl. Theodor Mommsen, Römisches Staatsrecht, Bd. II Abt. 1, 3. Aufl., Leipzig 1887, S. 506 u.. 507

wir unter dem Namen der inneren Verwaltung begreifen, nicht zu den Staatsaufgaben.[1])

Das mittelalterliche Recht hat in weitgehendem Maße gleichfalls Sätze des Nachbarrechts entwickelt, wie dies aus dem Sachsenspiegel Buch II Art. 49 ff. und im Anschluß daran aus einer Anzahl von Statuten und Rechtsbüchern hervorgeht.[2]) Daneben treten aber bereits im frühen Mittelalter Erscheinungen zu Tage, die den Keim eines eigentlichen Baupolizeirechts bedeuten. Von unserem heutigen Baupolizeirecht unterscheiden sich diese Fälle dadurch, daß ganz andere Interessen der Allgemeinheit wie heutzutage ein polizeiliches Eingreifen hervorgerufen haben.

Zunächst gewahren wir bei den alten deutschen Markgenossenschaften die Ausbildung eines formellen Baupolizeirechts. Die vollberechtigten Markgenossen hatten nämlich freies Holz zum Bauen, dergestalt, daß sie in den Markwaldungen so viel Holz fällen konnten, als ihr Bedürfnis erheischte. Eine derartig unbeschränkte Freiheit des Holzhiebs aber mußte begreiflicher Weise zu einer Vernichtung der Waldungen führen. Um diese zu verhüten, schrieb man eine Bauanzeige und zumeist eine Anweisung des Holzes vor. Wir finden in den verschiedenen Marken eine Zustimmung der gemeinen Erbexen und des Holzgräben, eine Genehmigung des Holzgerichts u. s. w.[3]) So führte die Sorge für die Erhaltung der Forstkultur und der Nachhaltigkeit des Waldes zur Entstehung polizeilicher Maßnahmen.

Sodann begegnet uns ein Fall der Baugenehmigung in den alten deutschen Städten hinsichtlich der Burgen und burgartigen Gebäude. Wie alle Vollfreien waren auch die alten Geschlechter und Bürger in den Städten berechtigt, ihre Wohnung mit einer Mauer oder mit einem Wall und Graben zu umgeben oder mit mehreren Türmen zu versehen. Dies war aber später nicht mehr

[1]) Vgl. Marquardt, römische Staatsverwaltung, Bd. II, Leipzig 1876, S. V. Über die baulichen Zustände im Altertum gibt interessante Aufschlüsse: R. Pöhlmann, die Übervölkerung der antiken Großstädte im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung städtischer Civilisation, Leipzig 1884, S. 73 ff.

[2]) C. F. v. Gerber, System des deutschen Privatrechts, 14. Aufl., Jena 1882, S. 233 ff. § 87 und Stobbe, Handbuch des deutschen Privatrechts, Bd. II, 2. Aufl., Berlin 1883, S. 109 f.

[3]) Maurer, Markenverfassung S. 126 ff.

ohne weiteres gestattet; man fürchtete jedenfalls eine drohende Gefahr von Seiten dieser burgartigen Häuser für Sicherheit und Frieden der Stadt. Es wurde deshalb eine Genehmigung des Kaisers, des Landesherrn oder der Stadt, in grundherrlichen Städten außerdem noch die Zustimmung des Grundherrn gefordert. Auf einem Reichstag zu Gelnhausen unter der Regierung Kaiser Friedrich des I. wurde das allgemeine Verbot ausgesprochen: „Nulli personae licere municionem aliquam novam que vulgo dici possit wicborc in civitate praeter ipsius episcopi voluntatem vel erigere vel erectam tenere.“[1]) Die Befestigung der Häuser war somit an eine vorgängige Genehmigung geknüpft, bisweilen übernahm die Stadt auch selbst die Befestigung des Hauses. Die in früheren Zeiten erbauten Häuser suchte man durch Verträge mit ihren Besitzern unschädlich zu machen.[2])

Weiterhin begegnet uns in den alten deutschen Städten die Vorschrift, daß niemand, gleichviel ob Bürger oder Fremder, auf das Gemeinland bauen dürfe ohne Erlaubnis der Stadtgemeinde oder des Stadtrats. Im Anschluß hieran taucht auch zum ersten Male in einem Privilegium für Regensburg von 1230 und in einer Ratsordnung für Basel von 1496 die noch heute bedeutungsvolle Vorschrift auf, daß der ohne Erlaubnis der Behörde aufgestellte Bau wieder abgebrochen werden soll.[3]) Hier scheint die Gefahr eines Eingriffs in das Eigentum und die bedrohte Sicherheit der Stadt die Anordnung einer Baugenehmigung veranlaßt zu haben.

Ähnliche Ursachen werden wohl auch zu einem polizeilichen Eingreifen bei Bauten außerhalb der Stadt geführt haben. Ein Beispiel hierfür gibt eine Satzung des Straubinger Stadtbuchs aus dem 15. Jahrhundert. Darnach ist es bei Strafe verboten, Gebäude außerhalb der Stadtmauern zu errichten, ohne die Genehmigung des Rats über die Art der Bauführung eingeholt zu haben.[4]) Die betreffende Vorschrift lautete wörtlich:

---

[1]) Urkunde von 1180 bei Pertz, Monumenta Germaniae historica, Bd. IV S. 164.

[2]) Maurer, Städteverfassung Bd. II S. 17.

[3]) Maurer, Städteverfassung Bd. II S. 810.

[4]) Rosenthal S. 243.

„Item das kainer, er sei reich oder arm, der vor der stat hawser oder ander gepaw auf hofstet oder gärten pawen wollt, nicht mer tun noch pawen sol an beschaw, willen und wissen des rates, wie er doch pawen sol, das er der stat unschadlichen sei. wer daruber tät, den wellen mein herren swarlich darumb strafen und muess dannoch dasselb paw wider absprechen".[1])

Diese Spuren eines Baupolizeirechts, wie sie uns schon frühzeitig entgegen treten, haben teils das forstpolizeiliche Interesse im Auge, teils gehen sie davon aus, die Stadt als eine Veste zu betrachten, so daß in letzterer Beziehung die Bauverbote jener Zeit an unsere heutigen Rayonbeschränkungen erinnern.

Die Entfaltung eines eigentlichen Baupolizeirechts hebt jedoch erst mit dem Ausgang des Mittelalters in den Städten an. Die Feuersgefahr, deren Bekämpfung in der Folgezeit das einzige Ziel der baupolizeilichen Maßnahmen mehrere Jahrhunderte hindurch bildete, machte sich jetzt besonders in den Städten bemerkbar, in denen das Zusammenleben der Bevölkerung ein enges, ja in Folge der Befestigungen oft ein sehr enges war. Die Sätze des Privatrechts, die bei einer wenig dichten Bebauung des Bodens ihre Aufgabe sehr wohl erfüllt hatten, konnten bei der immermehr überhand nehmenden geschlossenen Bauweise einen genügenden Schutz nicht mehr bieten.[2]) Bei dem privatrechtlichen Charakter der nachbarrechtlichen Vorschriften mußte man die Möglichkeit anerkennen, daß Privatwillkür im einzelnen Fall ihre Geltung ausschloß.[3]) Daß man damit aber gegen die häufig auftretenden Feuersbrünste nicht auskommen konnte, liegt auf der Hand. Hier konnte nur ein Baupolizeirecht Hülfe schaffen, das eine Abänderung durch private Disposition nicht kennt und allein wirksam die Mißstände verhüten und beseitigen kann, welche für einzelne Personen, die sich gegen solche Gefahren nicht zu schützen vermögen, oder für die gesamte Bevölkerung oder für das Gemeinwesen durch die Aufführung oder den baulichen Zustand von Bau-

[1]) Rosenthal S. 328.

[2]) Leuthold, Sächsisches Verwaltungsrecht § 2 Anm. 11 (S. 54).

[3]) Gg. Meyer, Verwaltungsrecht Bd. I S. 200; Leuthold, Annalen S. 811 ff.

werken entstehen können.[1]) Die Städte mit ihrer zusammengedrängt wohnenden Bevölkerung sind es, wo nicht nur die materiellen Grundsätze unseres modernen Baupolizeirechts ihre Wurzeln haben, sondern auch das baupolizeiliche Verfahren seine Ausgestaltung erfuhr.

So finden wir im 14. und im 15. Jahrhundert in fast allen Städten Bauordnungen, welche die eingehendsten Vorschriften über Konstruktion und Anlagen der Bauten enthielten und die Ausführung der Bauwerke von einer vorgängigen Genehmigung des Plans abhängig machten.[2])

Als Beispiel möge die Münchener Bau- und Kundschaftsordnung von 1489[3]), eine unserer ältesten Stadtbauordnungen, Erwähnung finden, welche in § 13 Abs. 2 vorschreibt:

„Mehr ist es eines Rats ernstliche Meinung, daß die Werkleute allhin keinen neuen Bau anfangen, sie haben denn nun solches und, wie sie den Bau machen wollen, dem geschworenen Baumeister Anzeigung gethan, als dann sollen sie ihm nach Inhalt und vermög der Ordnung und nicht anderes zu bauen Macht haben zu erlauben, wurde aber ein Werkmann oder Meister anders bauen, dann ihme von dem Baumeister erlaubt, dem soll das Handwerk aufgehebt und darzu ernstlich gestraft werden."

Die neuere Zeit hat neben einer eingehenderen Ausgestaltung des Nachbarrechts[4]) die Baupolizei insofern weiter gebildet, als

[1]) E. Loening, Art. „Baupolizei" im Handwörterbuch der Staatswissenschaften Bd. II, 1. Aufl., S. 330.

[2]) Maurer, Städteverfassung Bd. III S. 32 ff. — Gg. Meyer, Verwaltungsrecht Bd. I S. 199. — Loening, Verwaltungsrecht S. 456. — Leuthold, Sächsisches Verwaltungsrecht S. 28.

[3]) Döllinger, Bd. XVI S. 1131 ff. — Eine weitere Münchener Bauordnung wurde unter dem 25. Oktober 1628 erlassen. Vgl. G. Döllinger, Übersicht der das Land-, Straßen- und Wasserbauwesen betreffenden gesetzlichen Anordnungen, Nördlingen 1845, S. 29 ff.

[4]) Die Grundsätze, welche die Baufreiheit des Eigentümers zu Gunsten der Nachbarn beschränkten, sind teils auf Grund partikularer Privatrechtskodifikationen, teils auf Grund örtlichen Gewohnheitsrechts bis in unsere Zeit in Geltung geblieben. Insbesondere hat das preußische allgemeine Landrecht von 1794 in weitem Umfang privatrechtliche Baubeschränkungen aufgestellt. (Vgl. A. LR. I, 8 §§ 118 ff.; I, 9 §§ 340 ff. und I, 22 §§ 55 ff.)

durch die im 17. Jahrhundert sich entwickelnde Landeshoheit das Bauwesen, das bisher eine rein städtische Angelegenheit war, dem Gesetzgebungs- und Verordnungsrecht des Landesherrn unterworfen wurde. Die nun in reichlichem Maße sich entfaltende territoriale Gesetzgebung bedeutet in der Geschichte unseres Baupolizeirechts einen entschiedenen Fortschritt. In materieller Hinsicht zwar haben auch die landesherrlichen Verordnungen, die meist nur für einzelne Orte und Bezirke erlassen wurden, zunächst auf die Sicherung der Gebäude gegen Feuersgefahr sich beschränkt. Das formelle Baupolizeirecht dagegen gewann dadurch an Ausdehnung, daß jetzt unter dem Einfluß der territorialen Gesetzgebung das Baupolizeiverfahren auch auf dem platten Land sich mächtig zu entfalten begann. Es tritt uns eine Reihe von Bauvorschriften entgegen, welche die Aufführung eines Hauses auf dem platten Land von einer vorgängigen baupolizeilichen Genehmigung abhängig machen. In Württemberg trifft derartige Vorschriften schon eine Bauordnung vom 1. März 1568, welche durch eine Bauordnung von 1655 abgelöst wurde.[1]) In Kursachsen verfolgte eine Dorffeuerordnung vom 18. Februar 1775 gleiche Ziele.[2]) In Preußen, das zuerst nur für die Residenzstädte das Erfordernis baupolizeilicher Genehmigung auf Grund eines Ediktes vom 20. November 1706[3]) verlangt hatte, wurde durch das preußische allgemeine Landrecht I, 8 §§ 67, 69 das Ersuchen um Baubewilligung nicht nur für alle Städte vorgeschrieben, sondern zugleich die Errichtung und Verlegung von Feuerstätten allgemein an obrigkeitliche Erlaubnis geknüpft.[4]) Desgleichen schreibt eine hessische Verordnung vom 17. März 1712 die Einholung der Bauerlaubnis für die Dörfer vor und sucht daneben zu verhindern, daß Leute ohne die hierzu erforderlichen Mittel bauen.[5]) Die Ausdehnung der baupolizeilichen Genehmigung auf das platte Land zeigt auch noch deutlich eine Verordnung für das Großherzogtum Würzburg

[1]) Reyscher, Sammlung, Bd. XII S. 347 ff. — Bitzer, Württ. A. BO. S. 2.

[2]) Leuthold, Sächsisches Verwaltungsrecht, S. 44.

[3]) Mylius, Corpus constitutionum Marchicarum V, 1 S. 381.

[4]) Gg. Meyer, Verwaltungsrecht S. 199; Loening, Verwaltungsrecht S. 456.

[5]) Pfaff, Hess. A. BO. Bd. I S. 2.

vom 22. März 1808,[1]) welche in § 3 folgende Bestimmung enthält:

„Vordersamst wird verordnet, daß alles Bauwesen auf dem Lande unter die besondere Polizeiaufsicht der Land- und Patrimonialgerichte gesetzt und daß ohne Genehmigung derselben kein Bau aufgeführt werden solle."

Die tiefgreifenden Neuerungen, welche das französische Verwaltungsrecht um die Wende des 18. Jahrhunderts erfahren hat, sind für die Rechtsentwicklung in Deutschland wie überhaupt so auch auf dem Gebiet des Baupolizeirechts nicht wirkungslos gewesen. In Deutschland, wo noch zu Anfang des 19. Jahrhunderts das Baupolizeirecht auf einer Menge von Landesverordnungen, provinzialen und lokalen Vorschriften beruhte, war bisher das Präventivsystem vorherrschend gewesen. Der Staat kleidete seine Anforderungen, welche im Interesse des Schutzes der Gesamtheit nötig waren, in die Form polizeilicher Vorschriften, sah jedoch nicht zu, bis einmal eine Verletzung des Baupolizeirechts eintrat, um dann mit gerichtlicher Strafe und polizeilichem Zwang gegen den Delinquenten einzuschreiten, sondern er suchte schon vor dem Beginn des Baues sich über das Bauprojekt zu informieren, um eine unzulässige Bauführung überhaupt nicht zur Entstehung gelangen zu lassen. In Frankreich dagegen bekannte man sich zu einem Repressivsystem, das sich lediglich damit begnügte, diejenigen Punkte, welche beim Bauen mit Rücksicht auf das öffentliche Wohl einzuhalten sind, in Gebote und Verbote zu fassen und ihre Verletzung mit gerichtlicher Strafe und polizeilichem Zwang zu bedrohen. Das französische Repressivsystem wurde unter der Napoleonischen Kaiserherrschaft in den linksrheinischen Ländern unmittelbar eingeführt. Im rechtsrheinischen Deutschland äußerte das französische Baupolizeirecht die Wirkung, daß da und dort Milderungen und Einschränkungen des Präventivsystems erfolgten.

Die Entwicklung des Baupolizeirechts im 19. Jahrhundert hat sich hauptsächlich in Süddeutschland und in den mitteldeutschen Staaten vollzogen. Hier war man vor allem bestrebt, die große

[1]) RBl. f. d. Großherzogtum Würzburg, 1808, S. 35. — Döllinger, Bd. XVI S. 1129 ff.

Zahl von überkommenen Verordnungen und Erlassen baupolizeilichen Inhalts durch eine möglichst einheitliche Baupolizeigesetzgebung zu ersetzen. Man trug sich mit derartigen Plänen bereits in der ersten Hälfte des Jahrhunderts; zur Entstehung gelangten die Landesbauordnungen aber erst in den sechziger Jahren. Den Anfang machte Bayern. Hier gab das PStr.GB. vom 10. November 1861 die Ermächtigung zum Erlaß baupolizeilicher Anordnungen für das rechtsrheinische Bayern, auf Grund deren unter dem 2. Oktober 1863 eine Bauordnung für München[1]) und unter dem 30. Juni 1864 eine Bauordnung für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme von München[2]) erging. Im Königreich Sachsen hat das formelle Baupolizeirecht eine einheitliche Regelung gefunden durch das Gesetz, betr. das wegen polizeilicher Beaufsichtigung der Baue zu beobachtende Verfahren vom 6. Juli 1863[3].) Das materielle Baupolizeirecht wurde durch fragliches Gesetz nicht berührt; doch wurden in der Folge zwei Baupolizeiordnungen, eine für die Städte, die andere für die Dörfer erlassen, deren Geltung nur für den Fall bestimmt war, daß eine Gemeinde eine eigene Bauordnung nicht besaß.[4]) Diese Gestaltung erfährt demnächst eine Änderung, indem das Königreich Sachsen ein allgemeines Baugesetz erhält, welches eine Einheit der Baupolizeigesetzgebung in formeller wie materieller Hinsicht bringt.[5]) Der nächste Staat, der eine Zentrali-

[1]) RBl. S. 1697.

[2]) RBl. S. 817.

[3]) G.- u. VBl. S. 641. — Vgl. dazu die Ausführungsverordnung vom 6. Juli 1863 (G.- u. VBl. S. 643) in der Fassung der Verordnung vom 27. Februar 1869 (G.- u. VBl. S. 51).

[4]) Vgl. Gesetz, die Gültigkeit der Lokalbauordnungen betr., vom 11. Juni 1868 (G.- u. VBl. S. 331); Verordnung, die Baupolizeiordnungen für Städte und Dörfer und die Abänderung einiger Bestimmungen der Verordnung vom 6. Juli 1863 betr., vom 27. Februar 1869 (G.- u. VBl. S. 51); Baupolizeiordnung für Städte (G.- u. VBl. S. 55) und für Dörfer (Seite 80), beide vom 27. Februar 1869. — Für das sächsische Baupolizeirecht bedeutungsvoll sind auch die §§ 123 bis 136 des Gesetzes, die Landes-Brandversicherungsanstalt betr., in der Fassung vom 15. Oktober 1885 (G.- u. VBl. S. 240). — Vgl. ferner Leutholb, Sächsisches Baupolizeirecht, 1895, S. 1 ff.

[5]) Der Entwurf wurde durch Dekret vom 7. November 1899 den Ständen vorgelegt. Die beiden Kammern haben sich auch über die Annahme geeinigt,

sation der baupolizeilichen Bestimmungen herbeiführte, war das Großherzogtum Baden, wo eine Verordnung des Ministeriums vom 5. Mai 1869, die Handhabung der Baupolizei betreffend, die wichtigeren Bestimmungen des Baupolizeirechts für das ganze Staatsgebiet einheitlich regelte.[1]) In Württemberg, wo schon sehr frühzeitig der Gedanke an eine Landesbauordnung wach war, aber nur sehr langsam seiner Verwirklichung entgegenging, erschien am 6. Oktober 1872[2]) eine allgemeine Bauordnung für das Königreich. Das Großherzogtum Hessen folgte am 30. April 1881[3]) und Hamburg am 23. Juni 1882.[4]) Dagegen haben Preußen und Elsaß-Lothringen auch heute noch ihre baupolizeilichen Vorschriften in provinzialen und lokalen Verordnungen niedergelegt. In Preußen ist mit dem Gesetz vom 2. Juli 1875, betr. die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften lediglich bezüglich der Beschaffung des sog. öffentlichen Baugrundes ein Landesgesetz für die ganze Monarchie ergangen.[5]) Ebenso ist in Elsaß-Lothringen die eigentliche Baupolizei ortspolizeilicher Regelung überlassen und nur das Alignementrecht landespolizeilich geregelt.[6])

Neben der einheitlicheren Gestaltung der Baupolizeigesetzgebung hat man nicht verabsäumt, auch an dem materiellen Inhalt der baupolizeilichen Vorschriften sowie an dem Verfahren in Bausachen zu bessern.

die Publikation des Gesetzes war aber zur Zeit der Drucklegung dieser Arbeit noch nicht erfolgt.

[1]) G.- u. VBl. S. 125. — Vgl. ferner Wielandt, Neues badisches Bürgerbuch, 5. Aufl., Bd. I, Heidelberg 1891, S. 613 ff., wo die durch die späteren Verordnungen vom 18. April 1872, 9. November 1874, 4. August 1887, 21. März 1888, 4. August 1890 bewirkte Fassung gegeben ist.

[2]) RBl. S. 305.

[3]) RBl. Nr. 13; dazu Ausführungsverordnung v. 1. Febr. 1882.

[4]) Die Hamburger Baugesetze sind einzeln im Verlag von Otto Meißner in Hamburg erschienen (1893—1899).

[5]) Gesetzsammlung S. 651. — Vgl. Dr. Baltz, preußisches Baupolizeirecht unter besonderer Berücksichtigung der Berliner Baupolizeiordnung vom 15. August 1897 und der Charlottenburger Baupolizeiordnung vom 22. August 1898, Berlin (J. J. Heines Verlag). — v. Oesfeld, Rechtsgrundsätze.

[6]) Foertsch und Caspar, Elsaß-lothringisches Baupolizeirecht.

In materieller Hinsicht war es ein großer Fortschritt, daß die Bauordnungen nicht mehr ausschließlich der Hintanhaltung der Feuersgefahr ihr Augenmerk zuwandten. Man ging nunmehr auch daran, polizeiliche Normen im Interesse der Verkehrsfreiheit und der Gesundheitspflege aufzustellen. Daneben sind in neuester Zeit nicht mit Unrecht die Rücksichten des guten Geschmackes in den Bereich der Baupolizeigesetzgebung gezogen worden, indem einzelne Staaten die Vorschrift getroffen haben, daß bei Neubauten und Hauptreparaturen an der Straßenseite den Anforderungen der Ästhetik zu genügen sei.[1])

Auch das formelle Baupolizeirecht hat eine wesentliche Umgestaltung im 19. Jahrhundert erfahren. Man hatte von Frankreich das Repressivsystem kennen gelernt, das dem Baulustigen eine selbständigere Stellung einräumt, und sah nun klar die Mängel, die mit einem streng durchgeführten Baugenehmigungszwang verbunden waren. Die Bevölkerung empfand es als eine drückende Bevormundung von Seiten der staatlichen Gewalt, daß sie wegen jeder noch so geringfügigen Baureparatur die staatlichen Behörden um Erlaubnis angehen mußte. Auch suchten die Behörden oft, die mannigfachsten, mit dem Bauwesen nicht unmittelbar oder überhaupt nicht zusammenhängenden Wünsche in der Weise durchzusetzen, daß sie den Widerstand gegen dieselben mit einer zuweilen sehr empfindlichen Verzögerung der Bauerlaubnis bestraften. Diese Mißstände bewogen die einzelnen Staaten, hier abhelfend einzugreifen. Zur Einführung eines repressiven Verfahrens verstand man sich jedoch nirgends; überall hielt man an dem Präventivsystem fest.

Hamburg suchte eine Milderung dadurch herbeizuführen, daß es ein gelinderes Präventivsystem in Anwendung brachte. Es war

[1]) Vgl. Bayern: A. BO. §§ 7 Z. 5 und 53 Abs. 4. — M. BO. §§ 5 Abs. 7, 31 Abs. 6 und 67 Abs. 3. — PStr GB. Art. 101 Abs. 3. — Sachsen: Gesetz vom 6. Juli 1863 §§ 4 und 12. — Württemberg: A. BO. Art. 46.

Edgar Loening spricht sich im Handwörterbuch der Staatswissenschaften Art. „Baupolizei" Bd. II, 1. Aufl., S. 337 gegen die Einbeziehung der Ästhetik in den Bereich der Baupolizeigesetzgebung aus: „In Fragen der Ästhetik hat die Polizeibehörde keine Zuständigkeit und sie darf sich nicht anmaßen, hierin den einzelnen bevormunden zu wollen."

dies die vorgängige Bauanzeige. Der Bauherr ist nach dem § 11 des Hamburger Baupolizeigesetzes vom 23. Juni 1882[1]) verpflichtet, eine bestimmte Frist vor dem Beginn eines Neubaues oder einer beabsichtigten Reparatur der Baupolizeibehörde eine genaue schriftliche Anzeige von seinem Bauvorhaben zu machen, worauf ihm über seine Anzeigeerstattung eine Bescheinigung erteilt wird. Wird hierauf der Baubeginn nicht ausdrücklich fristgemäß durch die Behörde untersagt, so gilt das Bauprojekt als genehmigt.

Die übrigen deutschen Staaten haben jedoch an dem System der baupolizeilichen Genehmigung festgehalten. Dem Verlangen nach Milderung des polizeilichen Zwangs kamen sie dadurch entgegen, daß sie das Erfordernis der baupolizeilichen Genehmigung auf die wichtigeren Fälle beschränkten. Bei geringfügigeren Bauten sah man entweder von jedem präventiven Vorgehen ab, oder man unterschied nochmals zwei Gruppen von Fällen, indem man teils lediglich repressiv vorging, teils mit einer bloßen Bauanzeige sich begnügte. Das sächsische Gesetz vom 6. Juli 1863 schreibt im allgemeinen in § 2 eine vorgängige Baugenehmigung vor, sieht aber dann in § 3 bei unbedeutenderen Bauführungen von dem Erfordernis der Baubewilligung ab.

Die Mehrzahl der deutschen Staaten steht zwar gleichfalls auf dem Princip des Genehmigungszwangs, kennt aber Fälle, in denen bloße Bauanzeige genügt und solche, in denen weder eine Baugenehmigung noch eine Bauanzeige erforderlich ist.[2]) Der Grundtypus des deutschen Baupolizeirechts ist nunmehr das Vorherrschen, nicht mehr wie im vorigen Jahrhundert die Alleinherrschaft der baupolizeilichen Erlaubnis.

In diesem im größten Teile Deutschlands geltenden System des formellen Baupolizeirechts wird man eine glückliche Lösung der baupolizeilichen Staats-Aufgabe erblicken dürfen.[3]) Auf der einen Seite

[1]) Vgl. auch die Novellen zum Hamburger Baupolizeigesetz v. 28. April 1893 § 1 und v. 15. April 1896 § 4.

[2]) Hieher gehören Bayern, Württemberg (A. BO. Art. 77—79), Baden (vgl. namentlich Verordnung v. 5. Mai 1869 §§ 52 und 55) und Hessen (A. BO. Art. 64—65).

[3]) Anderer Ansicht: Jolly, Gesundheitswesen, in Schoenbergs Handbuch der politischen Ökonomie, 3. Aufl., Tübingen 1891, Bd. III S. 926. Hier wird dem Repressivsystem das Wort geredet.

hat in den wichtigeren Fällen die Behörde die Möglichkeit, eine mit den öffentlichen Interessen nicht vereinbare Bauführung zu verhindern. Der Nutzen dieser Möglichkeit liegt auf der Hand. Ist einmal ein Verstoß gegen die Bestimmungen des Baupolizeirechts verübt worden, so ist die Wiederentfernung zumeist mit beträchtlichen wirtschaftlichen Nachteilen und Verlusten verbunden.[1]) Auch ist mit Rücksicht darauf erfahrungsgemäß vielfach von der Forderung der Wiederentfernung ganz abgesehen worden oder es ist doch diese in Wirklichkeit nicht erfolgt. Auf der anderen Seite hat man durch die Beschränkung des Genehmigungszwangs auf die wichtigeren Fälle die auf der Bevölkerung ruhende polizeiliche Bevormundung gehoben. Durch die Bestimmung endlich, daß die Verhandlungen der Baugenehmigung im Interesse der Beteiligten möglichst zu beschleunigen seien,[2]) ist auch der Gefahr des Mißbrauchs der polizeilichen Gewalt vorgebeugt worden.

[1]) Leuthold, Annalen S. 878 § 4, II.

[2]) A. BO. § 65 Abs. 1 S. 2; M. BO. § 83 Abs. 1 S. 2; Pf. BO. § 17 Abs. 1 S. 2.

I. Abschnitt.

Die gesetzlichen Grundlagen der Baugenehmigung in Bayern.

Vor dem Erlaß des PStr.GB.'s vom 10. November 1861 gab es in Bayern keine einheitliche Gestaltung des Baupolizeirechts, und es fehlte auch die rechtliche Grundlage für den Erlaß einer solchen. Die wichtigste Vorschrift aus der früheren Zeit war das mit landesherrlicher Genehmigung vom 28. Dezember 1804 von dem kurfürstlichen Generalkommissariate der Provinz Bayern am 28. Januar 1805 erlassene Ausschreiben, die neue Bauordnung für Städte, Märkte, Dörfer betreffend. Diese Bauordnung war in den meisten Gebietsteilen niemals legal publiziert worden; auch hat es die Praxis mit der Anwendung derselben außerhalb des Bereichs der legalen Publikation sehr leicht genommen.[1]) Die polizeilichen Vorschriften für die Verhütung feuergefährlicher Bauführungen waren meistenteils in den Feuerordnungen enthalten. Unter ihnen ist namentlich die allgemeine Feuerordnung vom 30. März 1791 zu nennen, die in den §§ 1—20 feuerpolizeiliche Vorschriften für die Provinz Bayern und die Oberpfalz aufstellte. Im übrigen fand das Baupolizeirecht seine Regelung in lokalen Bauordnungen. So schufen, zum Teil in Weiterbildung früherer Bestimmungen, z. B. die Städte München (21. März 1631), Regensburg (1617), Memmingen (1647), Nürnberg (1717), Würzburg (22. August 1722), Dinkelsbühl (1741), Augsburg (1740) baupolizeiliche Vorschriften, deren Geltungsgebiet

[1]) Dollmann, Gesetzgebung Teil III Bd. V S. 412.

lediglich der Stadtbezirk war.[1]) Daneben gab es aber auch schon Baugesetze, deren Wirksamkeit sich auf eine ganze Provinz erstreckte. Solche provinziale Anordnungen sind uns aus der ehemalig kleinstaatlichen Zeit namentlich vier überliefert, nämlich:

1. eine Feuerordnung für die bambergischen Gebietsteile vom 14. Dezember 1797;

2. eine Feuerordnung vom 21. Februar 1782 für das Bayreuther Gebiet;

3. eine kurmainzische Bauordnung von 1805 für das vormalige Fürstentum Aschaffenburg;

4. eine Bauordnung für die Stadt Würzburg und für die sämtlichen Gebietsteile des Großherzogtums Würzburg vom 22. März 1808.[2])

In diesen Zustand griff das PStr.GB. von 1861 ein. Dasselbe beließ es in der Pfalz bei dem bisherigen Recht und erteilte für das diesseitige Gebiet in Art. 180 Abs. 2 und 3 eine Ermächtigung zum Erlaß von baupolizeilichen Anordnungen für das ganze Territorium. Bemerkenswert ist, daß schon das PStr.GB. neben den Interessen der Feuersicherheit und Festigkeit der Bauführung in Städten erster Klasse auf ästhetische Anforderungen Bezug nahm.

Auf Grund dieser Ermächtigung wurde am 2. Oktober 1863 eine Bauordnung für München[3]) und am 30. Juni 1864 eine Bauordnung für die Landesteile diesseits des Rheins mit Ausnahme von München[4]) erlassen. Beide waren auf einem scharf durchgeführten System vorgängiger Baugenehmigung aufgebaut. Durch das PStr.-GB. wurden namentlich Strafnormen gegeben, welche für den Fall der Zuwiderhandlung gegen die Anordnungen der zu erlassenden Bauordnungen Anwendung zu finden hatten.

Der Eintritt Bayerns in das Deutsche Reich hat in wenigen

[1]) Döllinger Bd. XVI S. 1109 und 1131—1144.

[2]) Döllinger Bd. XVI S. 1109 und 1113—1131.

[3]) RBl. S. 1697. — Dollmann, Gesetzgebung Teil III Bd. V Beilagebd. S. 338. — Eine Novelle RBl. 1872 S. 393.

[4]) RBl. S. 817. — Dollmann, Gesetzgebung Teil III Bd. V Beilagebd. S. 358. — Novellen s. RBl, 1866 S. 393; 1872 S. 385, 807.

Beziehungen das geltende Baupolizeirecht beeinflußt. Die deutsche Reichsgesetzgebung hat das Gebiet des Baupolizeirechts nur insoweit berührt, als ihr die Regelung anderer Materien zur Aufstellung einschlägiger Bestimmungen Veranlassung bot.

Die reichsgesetzliche Grundlage des nunmehr geltenden Baupolizeirechts bildet das Reichsstrafgesetzbuch vom 15. Mai 1871. Dieses Gesetz bedroht in § 367 Z. 15 denjenigen mit Strafe, der einen Bau oder eine Ausbesserung, wozu polizeiliche Genehmigung erforderlich ist, ohne diese Genehmigung ausführt oder ausführen läßt. Das RStr.GB. stellt nur das Bauen ohne die erforderliche Baubewilligung unter Strafe; die Fälle aber, in denen die Errichtung baulicher Anlagen von der vorgängigen Genehmigung der Behörde abhängt, haben in dem RStr.GB. eine gesetzliche Regelung nicht gefunden. Nur für einen Fall hat das Gesetz selbst außer der Strafsanktion auch die entsprechende Norm aufgestellt, indem es in § 368 Z. 3 die Errichtung einer neuen Feuerstätte und die Verlegung einer bereits vorhandenen von einer polizeilichen Erlaubnis abhängig macht. Im übrigen stellt der § 367 Z. 15 ein Blankettstrafgesetz dar, das die Aufstellung einer entsprechenden Norm dem Landesrecht überläßt. Außerdem hat das RStr.GB. in den §§ 330, 367 Z. 12 bis 14, 368 Z. 4 und 8 und 369 Z. 3 Vorschriften getroffen, welche in das Gebiet des Baupolizeirechts einschlagen. Dabei ist zu beachten, daß das polizeiliche Anordnungsrecht in Bausachen wie in anderen Dingen nicht erst durch das RStr.GB. begründet worden ist. Dieses Anordnungsrecht ist nach wie vor ein in der Souveränetät der Staaten enthaltenes Recht. Nur die Strafnorm ist eine einheitliche, reichsgesetzliche und damit der Änderung durch Landesgesetz entzogen.

Eine Regelung der Beschränkung des Grundeigentums im Umkreis von befestigten Plätzen erfolgte durch das Reichsgesetz, betr. die Beschränkung des Grundeigentums in der Umgebung von Festungen vom 21. Dezember 1871[1]) wonach in den Festungsrayons Bauführungen teils verboten, teils durch behördliche Bewilligung bedingt sind.

[1]) RGBl. S. 459, Weber Bd. IX S. 179 ff.

Außerdem trat durch Reichsgesetz vom 12. Juni 1872[1]) die deutsche Gewerbeordnung vom 21. Juni 1869 in Bayern in kraft, welche manche für das Bauwesen bedeutsame Vorschriften enthält.

Zunächst hat die RGew.O. unter Zugrundelegung des Prinzips der Gewerbefreiheit den Befähigungsnachweis abgeschafft, den früher die meisten deutschen Staaten durch Landesgewerbeordnungen und andere gesetzliche Vorschriften von den Baumeistern und Bauhandwerkern gefordert hatten.[2]) Kurz vor dem Erscheinen des Gesetzes war der gleiche Grundsatz schon durch das bayerische Gewerbegesetz vom 30. Januar 1868 und das norddeutsche Notgewerbegesetz vom 8. Juli 1868 (§ 2) ausgesprochen worden, so daß die RGew.O. in dieser Beziehung leicht ein für ganz Deutschland gemeinsames Recht schaffen konnte.

Auf der anderen Seite geht die RGew.O. davon aus, daß auch bei gewerblichen Bauten eine den Anforderungen des öffentlichen Wohls entsprechende Bauführung nicht sowohl durch die Geschicklichkeit und Tüchtigkeit des Baumeisters als vielmehr durch eine genaue auf die formelle und materielle Seite bezügliche Baupolizeigesetzgebung gewährleistet werde. Die RGew.O. macht deshalb in § 27 die Errichtung oder Verlegung von Anlagen, deren Betrieb mit ungewöhnlichem Geräusch verbunden ist, von einer vorherigen Anzeige an die Ortspolizeibehörde abhängig. Aus dem gleichen Gesichtspunkt fordert ferner die RGew.O. in den §§ 16 ff. für die Errichtung gewisser gewerblicher Anlagen, die unter Umständen mit besonderen Gefahren für die Allgemeinheit verbunden sein können, die vorgängige Genehmigung der Polizeibehörde.

Dies die wenigen Vorschriften baupolizeilichen Inhalts, die eine reichsgesetzliche Regelung gefunden haben.[3]) Im übrigen ist

---

[1]) RGBl. S. 170. Weber Bd. IX S. 413 f.

[2]) Vgl. die preußische Gewerbeordnung v. 17. Januar 1845 §§ 44 u. 45 und das sächsische Gewerbegesetz v. 15. Oktober 1861 § 16. In ähnlicher Weise war in den übrigen deutschen Staaten die Ausübung des Bauhandwerks an einen durch Ablegung einer Prüfung vor einer Staatskommission zu erbringenden Befähigungsnachweis gebunden.

[3]) Von verschiedenen Seiten (vgl. Leuthold, Annalen S. 809, 820, 821

das Landesrecht auf dem Gebiete des Bauwesens vollauf in Kraft geblieben.

Das geltende baupolizeiliche Landesrecht Bayerns ruht auf der durch das RStr.GB. veranlaßten Redaktion des bayerischen Polizeistrafgesetzbuchs. Dieselbe erfolgte am 26. Dez. 1871.[1]) Dieses Gesetz gibt in Art. 2 Z. 11 den Weg zur Ergänzung des in § 367 Z. 15 des RStr.GB. aufgestellten Blankettstrafgesetzes. Hiernach ist es k. Verordnung überlassen, die Fälle festzusetzen, in denen behufs Aufführung und Ausbesserung eines Baus die Polizeibehörden um Erlaubnis anzugehen sind. Man ließ es zunächst beim bisherigen Rechtszustand; nur dehnte das neue Polizeistrafgesetzbuch den Erlaß baupolizeilicher Vorschriften auf das Interesse der Gesundheitspflege aus.

Diesem letzteren Gesichtspunkt trug Rechnung die Verordnung vom 16. Mai 1876, betreffend die Aufführung von Gebäuden im offenen Bausystem[2]), welche für die Landesteile diesseits des Rheins erging und noch heute in Geltung ist.

Die allgemeine Bauordnung für die Landesteile diesseits des

---

und namentlich 820 Anm. 2) wurde wiederholt der Wunsch geäußert, daß das Reich aus der Zurückhaltung, die es sich auf dem Gebiet der Baugesetzgebung bisher auferlegt hat, hervortrete und eine Reichsbauordnung schaffe. Doch dieses Projekt, so bestechend es auch in mancher Hinsicht sein mag, ist zur Zeit wohl kaum durchführbar. Abgesehen davon, daß die Regelung des Bauwesens nach der gegenwärtigen Abgrenzung von Reichs- und Landesgesetzgebung (Reichsverfassung Art. 4) nicht dem Reich zusteht, stellen sich auch in materieller Hinsicht der Ausführung einer Reichsbauordnung kaum überwindliche Schwierigkeiten entgegen. Die Durchführung des Plans würde zwar dadurch erleichtert, daß in fast sämtlichen deutschen Staaten sich das System der vorgängigen Baugenehmigung findet; doch wirkt erschwerend der Umstand, daß das deutsche Baupolizeirecht in einem großen Teile Deutschlands noch im Zustand lokaler Entwicklung sich befindet, und nur in einzelnen Bundesstaaten der Versuch gemacht worden ist, das Bauwesen wenigstens für ihr Staatsgebiet einheitlich zu gestalten. Aber wenn auch der Gedanke einer Reichsbauordnung zur Zeit seiner Verwirklichung nicht entgegenzusehen vermag, so kann seine Ausführung doch dadurch vielleicht in nähere Zeit gerückt werden, daß die einzelnen deutschen Staaten nach dem Vorbild der süddeutschen Bauordnungen innerhalb ihrer Landesteile eine einheitliche Baupolizeigesetzgebung anstreben.

[1]) G.- u. VBl. 1871/72 S. 9. — Weber Bd. IX S. 192 ff.

[2]) G.- u. VBl. S. 347. — Weber, Bd. XI S. 541 f.

Rheins erfuhr unter dem 30. August 1877 [1]) und unter dem 19. September 1881 [2]) durch Anregungen des Landtags [3]) veranlaßte Neuredaktionen. Desgleichen wurde die Münchener Bauordnung am 3. April 1879 [4]) durch eine neue Bauordnung ersetzt. Diese neuen Bauordnungen haben hauptsächlich am materiellen Baupolizeirecht geändert. Das formelle Baupolizeirecht ist dagegen im wesentlichen unverändert geblieben und gekennzeichnet durch eine ziemlich straffe Durchführung der baupolizeilichen Genehmigung.

Von hervorragender Bedeutung für die Entwicklung des formellen Baupolizeirechts in Bayern war das Jahr 1890. Am 5. Mai 1890 wurde nämlich ein Gesetz erlassen, betreffend die Vereinigung der Pfälzer Brandversicherungsanstalt mit der diesrheinischen, [5]) das eine Umgestaltung des formellen Baupolizeirechts sowohl im diesseitigen Bayern wie in der Pfalz zur Folge hatte.

Was zunächst das diesseitige Bayern anlangt, so hatte die allgemeine Bauordnung vom 19. September 1881 für die meisten Bauwerke polizeiliche Genehmigung vorgeschrieben und nur bei einem verschwindend kleinen Teil von Bauführungen von einer baupolizeilichen Bewilligung Abstand genommen. Es lastete dies auf der Bevölkerung wie eine starke Bevormundung, und der Wunsch ward laut, in weiterem Maße von dem Erfordernis baupolizeilicher Bewilligung abzusehen. Einer Erfüllung dieses Verlangens stand jedoch der Art. 101 des PStr.GB. vom 26. Dezember 1871 entgegen, wonach eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der Bauordnung nur dann mit Strafe bedroht wurde, wenn sie bei einem Bau oder einer Bauänderung, die nach Verordnung baupolizeiliche Genehmigung erheischte, begangen wurde. Das Hindernis beseitigte

[1]) G.- u. VBl. S. 461; Änderungen: G.- u. VBl. 1878 S. 305, 310; 1879 S. 1191; 1880 S. 5.

[2]) G.- u. VBl. S. 1241. — Ausgabe von J. Kopplstätter, 3. Aufl., Nördlingen 1884.

[3]) Vgl. Bericht des besonderen Ausschusses zur Beratung der Anträge des Abg. Freiherrn von Hafenbrädl und Genossen, Abänderungen der allgemeinen Bauordnung vom 30. Aug. 1877 betr. Verh. d. K. d. Abg. 1879/80 Beil.Bd. IX S. 781—804.

[4]) G.- u. VBl. S. 447.

[5]) G.- u. VBl. S. 223.

Art. 8 des Gesetzes vom 5. Mai 1890, welcher den Art. 101 des PStr.GB. dahin abänderte, daß die Strafbarkeit der Zuwiderhandlungen gegen die Baupolizeivorschriften nicht mehr auf die Fälle beschränkt wurde, in denen baupolizeiliche Genehmigung vorgeschrieben war. Damit war der Weg gegeben, um das Erfordernis der Baubewilligung, das nach dem bisher geltenden Recht für fast jede noch so unbedeutende Bauführung bestand, auf eine geringere Anzahl von Fällen zu beschränken.

Für die Pfalz brachte die Vereinigung der pfälzischen mit der diesseitigen Brandversicherungskammer und die Rücksicht auf einen Ausgleich der Brandgefahr in beiden Landesteilen die Notwendigkeit baupolizeilicher Vorschriften. Wollte man aber solche Vorschriften für die Pfalz erlassen, so mußte eine Abänderung des PStr.GB. vorausgehen. Dies geschah durch das Brandversicherungsgesetz. Der Art. 2 Z. 11 des PStr.GB. kannte eine baupolizeiliche Genehmigung nur für die Landesteile diesseits des Rheins. Dieser Artikel erhielt nun durch Art. 8 des Brandversicherungsgesetzes eine Fassung, wonach die Befugnis, im Verordnungsweg für die Führung oder Ausbesserung des Baues polizeiliche Genehmigung vorzuschreiben, auch auf die Pfalz ausgedehnt wurde.

Auf der Grundlage des Brandversicherungsgesetzes erschien die Bauordnung für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme von München vom 31. Juli 1890,[1]) welche die Milderung des Zwangs zur Erholung baupolizeilicher Genehmigung herbeiführte. Hinsichtlich der Durchführung des Baupolizeirechts weist diese neue Bauordnung eine reiche Gestaltung auf, was wohl damit zusammenhängt, daß sie mit Rücksicht auf ihr großes Geltungsgebiet den verschiedenartigsten Bedürfnissen Rechnung tragen muß. Das Vorherrschende ist das Erfordernis der baupolizeilichen Genehmigung. Obligatorisch ist die Baubewilligung in den Fällen der §§ 6 Abs. 1 und 7 der A. BO. Daneben besteht auf Grund des § 8 der A. BO. noch eine fakultative Baugenehmigung insofern, als bei den daselbst aufgeführten baulichen Anlagen die Ortspolizei-

[1]) G.- u. VBl. S. 531. — Weber Bd. XX S. 327 ff. — Buchert, Verwaltungsgesetze S. 15 ff.

behörde die Befugnis hat, baupolizeiliche Genehmigung durch Ortsstatut vorzuschreiben. Statt dessen kann aber die ortspolizeiliche Vorschrift in den erwähnten Fällen des § 8 der A. BO. auch die Bestimmung treffen, daß der Ortspolizeibehörde zur Wahrung bestehender Vorschriften binnen bestimmter Frist vor dem Beginn des Baues Anzeige zu erstatten ist. Macht die lokale Polizeibehörde von dem ihr eingeräumten Recht keinen Gebrauch, so können die Verletzungen der geltenden baupolizeilichen Normen nur durch repressive Maßregeln beseitigt werden. Außerdem tritt das Repressivsystem in den Fällen des § 6 Abs. 2 der A. BO. ein, in denen nach ausdrücklicher Vorschrift der Bauordnung eine polizeiliche Bewilligung nicht erfordert wird und auch nicht durch ortspolizeiliche Vorschrift eingeführt werden kann. Hierbei handelt es sich um Bauten geringeren Umfangs, die weder in feuerpolizeilichem Interesse ein Eingreifen der staatlichen Gewalt erforderlich machen noch auch eine Störung des Verkehrs befürchten lassen. Wenn auch in diesen Fällen eine Baugenehmigung, bezw. Bauanzeige, nicht erfordert wird, so sind doch bei derartigen Bauten die Vorschriften der Bauordnung gemäß § 13 Abs. 2 der A. BO. genau einzuhalten. Handelt jemand den Vorschriften des Baupolizeirechts zuwider, so schreitet die öffentliche Gewalt mit der Strafe des PStr.GB. Art. 101 Abs. 1 ein.

Für die Pfalz wurde eine Bauordnung am 30. August 1890 erlassen.[1]) Diese dehnte die wesentlichsten feuerpolizeilichen Vorschriften der diesseitigen Bauordnung auf die Pfalz aus. Hierdurch fand das Institut der baupolizeilichen Erlaubnis auch in der Pfalz, wo bis dahin ausschließlich das Repressivsystem des französischen Rechts geherrscht hatte, Eingang. Es ist das allerdings nur für Bauten von ungewöhnlicher Ausdehnung und Brandgefahr geschehen.

Auch in München hat die lebhafte Bauthätigkeit in den Jahren 1886—1890 das Bedürfnis nach einer Revision der Münchener Bauordnung hervorgerufen, die aber erst unter dem 29. August 1895[2]) zu stande kam. Die neue Münchener Bauordnung, die sich

[1]) G.- u. VBl. S. 583. – Weber Bd. XX S. 366 ff. — Buchert, Verwaltungsgesetze, S. 946 ff.

[2]) G.- u. VBl. S. 333. — Weber Bd. XXIII S. 378 ff.

im wesentlichen an ihre Vorgängerin anschließt, hat in materieller Hinsicht manche bedeutungsvolle Änderung geschaffen, das formelle Baupolizeirecht jedoch in kaum nennenswerter Weise beeinflußt. Das Münchener Recht hat das staatliche Kuratelrecht am schärfsten zur Durchführung gebracht. Anstatt der sonst erforderlichen Baugenehmigung durch die Polizeibehörde (M. BO. §§ 10 und 11) kann nur in gewissen im § 13 der M. BO. aufgeführten Fällen die Lokalbaukommission von der Baugenehmigung Umgang nehmen und sich mit einer bloßen Anzeigeerstattung vor der Inangriffnahme der Bauführung begnügen. Bei lediglich repressiven Maßregeln läßt es die M. BO. in keinem Falle bewenden.

Die drei Bauordnungen erfuhren eine Änderung durch eine k. Verordnung vom 21. März 1900,[1]) welche namentlich eine schärfere Kontrolle bei der Errichtung genehmigungspflichtiger Bauten zur Einführung brachte.

Unter dem 24. Februar 1900 wurde dem Landtag ein Entwurf betr. Ergänzung und Abänderung des PStr.GB. vom 26. Dezember 1871 vorgelegt, der auch bedeutsame Änderungen in Bezug auf das Baupolizeirecht enthält. Doch beziehen sich diese Abänderungsvorschläge nur auf das pfälzische Recht und entspringen dem allseitig anerkannten Bedürfnis nach Erlassung einer umfassenden Bauordnung für die Pfalz, die sich dem Muster der rechtsrheinischen Bauordnung, unter Berücksichtigung einiger besonderer Verhältnisse in der Pfalz, anschließt. Soll aber an den Erlaß einer pfälzischen Bauordnung in der angegebenen Weise gegangen werden, so muß notwendiger Weise eine Abänderung des PStr.GB. erfolgen, die für die Pfalz die gleichen Bestimmungen aufstellt wie für das rechtsrheinische Bayern. Dies ist das Ziel, welches der Entwurf erreichen will.[2])

Der bisherigen Darstellung zufolge beruht das geltende Baupolizeirecht auf folgenden Vorschriften:

---

[1]) G.- u. VBl. S. 217. Buchert, Verwaltungsgesetze, S. 1026 ff.

[2]) Beil. z. d. Verhandl. d. K. d. Abg. 1900 Bd. II, Beilage 152 S. 462 ff.; Stenogr. Bericht d. K. d. Abg. 1900 Bd. III S. 795 ff.; Bd. IV S. 756 ff. — Der Entwurf hat inzwischen die Kammern passiert, die Allerhöchste Sanktion ist unterm 22. Juni 1900 erfolgt (G.- u. VBl. Nr. 33 S. 483).

I. Reichsrechtliche Vorschriften:[1])

1. Das Reichsstrafgesetzbuch.

2. Die Reichsgewerbeordnung.

3. Das Reichsgesetz, betreffend die Beschränkungen des Grundeigentums in der Umgebung von Festungen, vom 21. Dezember 1871.

II. Landesrechtliche Bestimmungen:

1. Das bayrische Polizeistrafgesetzbuch vom 26. Dezember 1871 nebst Novellen.

2. Die Bauordnung für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme von München vom 31. Juli 1890.

3. Die Bauordnung für die Pfalz vom 30. August 1890.

4. Die Bauordnung für die k. Haupt- und Residenzstadt München vom 29. Juli 1895.

5. Die für die Landesteile rechts des Rheins gültige Verordnung vom 16. Mai 1876, betreffend die Aufführung von Gebäuden in offenem Bausystem.

6. Die k. Verordnung vom 21. März 1900, die Abänderung und Ergänzung der Bauordnungen betreffend.

7. Dazu kommen noch die auf Grund der Bauordnungen erlassenen ortspolizeilichen Vorschriften.

---

[1]) Der Erlaß eines bürgerlichen Gesetzbuchs für das Deutsche Reich vom 18. August 1896 (RGBl. Nr. 21 vom 24. August 1896) ist hier insofern zu erwähnen, als dasselbe dem Grundstückseigentümer nur wenig Beschränkungen im Interesse der Nachbarn auferlegt und es den Landesgesetzen überläßt, unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse das Nachbarrecht zu regeln. Die einschlägigen landesgesetzlichen Vorschriften sind enthalten im bayerischen Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 9. Juni 1899 (G.- u. VBl. 1899, Nr. 28: Beilage zum Landtags-Abschied S. 1 ff.) Art. 62 ff. (Vgl. die Zusammenstellung des nunmehr in Bayern geltenden bürgerlichen Baurechts bei Englert, Handausgabe der A. BO. S. 146 ff., sowie das Nachbarrecht in Bucherts Verwaltungsgesetzen, S. 609–613).

II. Abschnitt.

Das materielle Recht.

1. Kapitel.

Begriff und Wesen der Bauerlaubnis.

§ 1.

Begriff und rechtliche Natur des Genehmigungsaktes.

Die Baugenehmigung ist derjenige Verwaltungsakt, durch den einer Person die Vornahme von Bauführungen gestattet wird.

Über die rechtliche Natur des Genehmigungsaktes herrscht in der Litteratur Streit. Namentlich stehen sich drei Theorien gegenüber. Wir können sie kurz benennen: die Ausübungstheorie, die subjektiv-rechtliche, die objektiv-rechtliche Theorie.

1. Die Ausübungstheorie.

Diese Theorie, welche sich in den Blättern für administrative Praxis Bd. XV S. 314 ff. vertreten findet, stellt die rechtliche Natur der Baugenehmigung ungefähr folgendermaßen dar.

Das Recht zu bauen gilt als ein Ausfluß des Eigentums. Dem Eigentümer steht es hiernach zu, seinen Grund und Boden nach seinem Willen zu überbauen. Die Ausübung des Rechts kann jedoch durch gewisse anderweite Rechtsverhältnisse beschränkt sein. Diese Beschränkungen sind teils bürgerlich-rechtlicher Natur, teils haben sie öffentlich-rechtlichen Charakter. Diese letzteren Beschränkungen haben ihren Grund in der staatlichen Genossenschaft. Das Recht des ein-

zelnen geht durch diese Beschränkungen nicht unter, sondern gelangt erst zur vollen Geltung und Wirksamkeit, indem der Schutz der Gesamtheit ihm zur Seite steht und hiemit der einzelne hinlänglich Gewähr und Sicherheit erhält, sein Recht frei üben und genießen zu können.

Nach diesen Ausführungen stellt der Genehmigungszwang eine Beschränkung der Ausübung des Rechts zu bauen dar. Mit der Erteilung der baupolizeilichen Erlaubnis erlangt das genehmigungspflichtige Subjekt das Recht der Ausübung seines bereits vorhandenen Baurechts. Dagegen gewährt die behördliche Baubewilligung kein Recht zum Bauen; dieses ist, wie an einer anderen Stelle[1]) ausdrücklich hervorgehoben wird, nicht ein Ausfluß der Baupolizei, sondern des Eigentümers. Die zu Gunsten des Gemeinwohls bestehende Beschränkung trifft nicht das Recht des Eigentümers, sondern nur die Ausübung des Rechts.[2])

2. Die subjektiv-rechtliche Theorie.

Diese Theorie kann man als die herrschende bezeichnen. Sie wird z. B. vertreten von Gg. Meyer in seinem Lehrbuch des deutschen Verwaltungsrechts und in Stengels Handwörterbuch des deutschen Verwaltungsrechts sowie von Rehm in seiner Schrift: Die rechtliche Natur der Gewerbs-Konzession, München 1889.

Diese Theorie geht von einem zweifachen Recht zu bauen aus.

Zunächst gewährt die Baugenehmigung ein Recht zum Bauen privatrechtlichen Charakters, das, wie Rehm sich ausdrückt,[3]) dem dinglichen Recht am Grund und Boden immanent ist. Die Entstehungsquelle der privaten Bauberechtigung ist sonach das Eigentum oder dingliche Recht, welches nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts dem Berechtigten die Befugnis gewährt, auf dem Grund und Boden Baulichkeiten aufzuführen.

Neben dieser privatrechtlichen Befugnis zum Bauen steht aber noch eine öffentlich-rechtliche Baubefugnis. Dieses öffentliche Baurecht hat zur Entstehungsquelle den Baukonsens. Die Bau-

---

[1]) Bl. f. adm. Prax. Bd. XV S. 326.
[2]) Bl. f. adm. Prax. Bd. XV S. 316.
[3]) Rehm, Gewerbskonzession S. 31.

genehmigung ist sonach ein rechtsbegründender Akt[1]) insoferne, als sie ein subjektives öffentliches Recht erzeugt.[2])

Die Wirkung dieses subjektiven öffentlichen Rechts besteht darin,[3]) daß dem einzelnen erst durch den Verwaltungsakt die Berechtigung zu teil wird, Handlungen vorzunehmen, welche anderen Personen bei Auferlegung einer Strafe und Hinderung an der Ausübung durch die Polizeibehörde verboten sind. Namentlich ist gegenüber denjenigen Thätigkeiten, welche auf Grund einer Konzession vorgenommen werden, das polizeiliche Gebietungs- und Verbietungsrecht ausgeschlossen. Endlich kann auch das Recht, die konzessionierte Handlung vorzunehmen, in denjenigen Staaten, welche eine Verwaltungsgerichtsbarkeit besitzen, gegenüber einem etwaigen Versuch der Polizeibehörden, die Ausübung derselben zu verhindern, im verwaltungsgerichtlichen Verfahren verfolgt werden.

Gegenüber diesen beiden Theorien, welche darin übereinkommen, daß sie der Baugenehmigung einen rechtsbegründenden Charakter beilegen, mag man in dem Baukonsens die Quelle für das Recht zur Ausübung der Baubefugnis oder den Entstehungsgrund einer subjektiven öffentlichen Bauberechtigung erblicken, hat sich in neuester Zeit eine Auffassung entwickelt, welche der baupolizeilichen Erlaubnis jede rechtsbegründende Kraft abspricht. Es ist dies:

3. Die objektiv-rechtliche Theorie.

Diese Theorie hat ihren Ausgangspunkt dem französischen Recht entnommen. Die bisherige Verwaltungsrechtslitteratur subsumierte das Institut der baupolizeilichen Genehmigung unter den allgemeinen Begriff der Konzession. Nun hat es die französische Rechtswissenschaft unternommen, aus dem, was man bisher unter Konzession verstand, zwei Rechtsgebilde zu konstruieren, von denen sie das eine autorisation oder permission préalable, das andere concession

---

[1]) Gg. Meyer, Verwaltungsrecht Bd. I S. 33.

[2]) Rehm, Gewerbskonzession S. 31; Gg. Meyer, Verwaltungsrecht Bd. I S. 201; Gg. Meyer in Stengels Wörterbuch Bd. I S. 841. Vor allem ist hier auf den hauptsächlichsten Vertreter der Theorie der subjektiven öffentlichen Rechte Jellinek hinzuweisen (Georg Jellinek, System der subjektiven öffentlichen Rechte, Freiburg i. Br. 1892).

[3]) Gg. Meyer in Stengels Wörterbuch a. a. O.

benannte.[1]) Diese Unterscheidung fand durch Otto Mayer[2]) auch Eingang in die deutsche Verwaltungsrechtslitteratur.

Die Zweiteilung, die innerhalb der von der Litteratur unter den Ausdrücken „Konzession, Genehmigung, Erlaubnis" bisher zusammenbegriffenen Rechtsverhältnisse ganz unzweifelhaft besteht, vollzieht sich nach folgenden Gesichtspunkten.

Die einen rechtlichen Erscheinungsformen sind lediglich von der Rechtsordnung anerkannte und näher bestimmte Lebensverhältnisse. Die Aufgabe erschöpft sich in einer Bestätigung des natürlich Vorhandenen; es legt einem faktischen Willensentschluß rechtliche Bedeutung bei. So findet z. B. das Recht den Abschluß von Ehen, den Betrieb von Gewerben vor. Da diese Handlungen für die Gesamtheit gefahrbringend werden können, so zieht sie das Recht in den Bereich seiner Machtsphäre. Die rechtliche Gewalt stellt ein allgemeines Verbot der Vornahme solcher Handlungen auf, läßt aber im konkreten Fall das Verbot dann nicht in Wirksamkeit treten, wenn durch die staatliche Behörde festgestellt ist, daß ein Schaden der Gesamtheit nicht bevorstehe. Der Genehmigungsakt, welcher die polizeiliche Zulässigkeit der Handlung ausspricht und somit die verbotene Handlung für den speciellen Fall freigibt, kann als *ein erlaubender Verwaltungsakt* bezeichnet werden. Es handelt sich, wie Otto Mayer zutreffend bezeichnet, hier um ein Polizeiverbot mit Erlaubnisvorbehalt oder um eine *Polizeierlaubnis*.

Dieser Gruppe von Rechtsverhältnissen tritt nun eine andere gegenüber, die erst der schöpferischen Kraft des objektiven Rechts ihr Dasein verdankt. Das Recht findet hier die betreffenden Verhältnisse nicht vor, sondern ruft sie bei seinem Entwicklungsgang ins Leben. Den Willensäußerungen des Einzelindividuums werden Wirkungen beigelegt, wie sie ohne das objektive Recht niemals eintreten würden. Die polizeiliche Genehmigung, die in solchem Falle das Rechtsverhältnis ins Dasein ruft, kann als *verleihender* Akt bezeichnet werden. Auf diese Gruppe paßt allein der Ausdruck „Konzession", den wir mit dem deutschen Worte „*Verleihung*" wieder-

[1]) O. Mayer, Theorie des frz. Verwaltungsrechts S. 370.
[2]) O. Mayer, Verwaltungsrecht Bd. I S. 287 Anm. 1 a. E.

geben können. Die gewählte Ausdrucksweise hebt dann bereits deutlich hervor, daß bei der Verleihung dem Gesuchsteller von der konzessionierenden Behörde etwas gewährt wird, was ursprünglich dieser zustehen würde. Deshalb definiert O. Mayer[1]) die Verleihung als einen Verwaltungsakt, durch welchen einem Unterthanen rechtliche Macht gegeben wird über ein ausgeantwortetes Stück öffentlicher Verwaltung. Beispiele solcher Verleihungen sind die Eisenbahnkonzession und die Verleihung des Expropriationsrechtes.

Während nun auch Rehm diesen von O. Mayer mit Schärfe ausgeprägten Unterschied der beiden Rechtserscheinungen erkennt, legt er doch der Erlaubnis wie der Verleihung dieselbe rechtliche Bedeutung bei. Sowohl der erlaubende wie auch der verleihende Verwaltungsakt sind nach ihm rechtsbegründende Akte, weil beide ein subjektives öffentliches Recht erzeugen. Doch hat wohl bei einer derartigen Auffassung die ganze Unterscheidung mehr äußerliche Bedeutung als inneren Wert.

In dieser Sache hat indes O. Mayer mehr Klarheit geschaffen. Sein Verdienst ist es, auch den juristischen Unterschied zwischen Erlaubnis und Verleihung richtig bestimmt zu haben.

Die Verleihung ist stets ein rechtsbegründender Akt der Verwaltungsbehörde und das Recht, welches er ins Dasein ruft, ist ein subjektives öffentliches Recht.[2]) Erlangt der Konzessionierte durch die Verleihung ein Recht, so ergibt sich daraus als naturgemäße Folge eine Verpflichtung anderer Personen, das Recht desselben anzuerkennen. Das Recht des mit der Verleihung Ausgestatteten birgt in sich eine Beschränkung der Handlungsfreiheit anderer Personen. Beispiele solcher Verleihungen bietet uns das Eisenbahnverwaltungsrecht. Die Projektierungskonzession gibt dem Inhaber das Recht, auf seine Kosten die Vorerhebungen für die künftige Ausführung der projektierten Bahn mit Beobachtung der bestehenden Gesetze unter Aufsicht der Behörden zu pflegen, namentlich die nötigen Vermessungs- und Nivellierungsarbeiten gegen vollständige Entschädigung der beteiligten Grundbesitzer vorzunehmen; dagegen wird kein Recht auf

[1]) O. Mayer, Verwaltungsrecht Bd. II S. 147.
[2]) O. Mayer, Verwaltungsrecht Bd. II S. 147 Anm. 1.

Eisenbahnkonzession begründet.[1]) Die Verleihung der Eisenbahnkonzession erzeugt für den Unternehmer ein ausschließliches Recht zu dem bezüglichen Eisenbahnbau, für die übrigen Unterthanen das Verbot, während der Konzessionsdauer eine Eisenbahn für die Benutzung des Publikums zu errichten, welche dieselben Endpunkte ohne Berührung neuer strategisch, politisch oder kommerziell wichtiger Zwischenpunkte in Verbindung bringen würde.[2]) Ein anderes Beispiel bildet die Verleihung des Patentrechts. Das Recht des Patentinhabers verbietet allen übrigen Personen, gewerbsmäßig den Gegenstand der Erfindung herzustellen, in Verkehr zu bringen, feil zu halten oder zu gebrauchen.[3])

Dagegen hat die Erlaubnis nicht die Entstehung eines subjektiven öffentlichen Rechts zur Folge und somit hat bei dieser der Genehmigungsakt nicht eine rechtsbegründende Kraft. Die Behörde spricht nur aus, daß die Rechtsausübung den Interessen der Gesamtheit keine Gefährdung bringt.

Das Verehelichungszeugnis hat sich nach dem Heimatgesetz Art. 33[4]) darüber auszusprechen, daß gegen die beabsichtigte Eheschließung kein im gegenwärtigen, d. h. im Heimatgesetz begründetes Hindernis vorliegt. Tritt m. E. bei der Verehelichungsbewilligung der Erlaubnischarakter des Verwaltungsaktes ganz deutlich zu Tage, so begründet nach Rehm das Ehebewilligungszeugnis ein subjektives öffentliches Recht zum Heiraten.[5])

[1]) Bayrische Verordnung vom 20. Juni 1855, die Erbauung von Eisenbahnen betr. (RBl. S. 653) § 4 Abs. 1 u. 2.

[2]) Verordnung vom 20. Juni 1855 § 9 Abs. 1 Z. 1.

[3]) Reichsgesetz vom 7. April 1891 (RGBl. S. 79) § 4. Vgl. R. Piloty, der Anspruch des Erfinders auf Patent, Annalen Jahrg. 1897 S. 409—458.

[4]) Gesetz über Heimat, Verehelichung und Aufenthalt vom 16. April 1868 (GBl. 1866/69 S. 357, 404). — Der angezogene Art. 33 hat nunmehr auf Grund des bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 9. Juni 1899 Art. 154 XI Z. 1 und Art. 179 Z. 1 unter dem 30. Juli 1899 als Art. 31 Abs. 1 die Fassung erhalten: „Ein in den Landesteilen rechts des Rheins heimatberechtigter Mann darf eine Ehe erst eingehen, wenn durch ein von der zuständigen Behörde ausgestelltes Zeugnis festgestellt ist, daß der Eheschließung das im Art. 32 bestimmte Einspruchsrecht nicht entgegensteht." (G.- u. VBl. 1899, Beil. zu Nr. 28 S 45 u. 82.)

[5]) Rehm, Gewerbskonzession S. 32.

Auch die Baugenehmigung ist zweifellos unter das Rechtsinstitut der Erlaubnis zu ziehen. Das Recht, Häuser zu errichten, ist nicht etwa eine Befugnis, welche der einzelne erst vom objektiven Recht oder von der öffentlichen Gewalt erhalten hat. Vielmehr hat die Menschheit bereits Gebäude aufgeführt, bevor ein geordnetes Staatswesen sich entfaltete. Der Staat hat aber gesehen, daß das dem einzelnen frei zustehende Recht des Bauens der Gesamtheit vielfach Nachteile bringen könne. Deshalb hat er das Errichten von Bauten untersagt, jedoch zugleich eine Möglichkeit der Beseitigung des Verbots für den konkreten Fall in Aussicht gestellt. Diese Außerkraftsetzung des Verbots ist aber bedingt durch die Feststellung, daß das Bauvorhaben im speziellen Fall den öffentlichen Interessen nicht widerstreite. Die Bauerlaubnis ist demnach nicht die Quelle einer subjektiven öffentlichen Bauberechtigung, sondern lediglich ein Feststellungsakt des Inhalts, daß durch das Bauprojekt das Gemeinwohl nicht gefährdet sei.

Da die Baugenehmigung eine Art der Polizeierlaubnis bildet, so ist es das zutreffendste, von einer „baupolizeilichen Erlaubnis" zu sprechen. Jedoch ist auch der in den Bauordnungen vorzugsweise, namentlich in den Überschriften zu den betreffenden Titeln, gewählte Ausdruck „Baugenehmigung" passend. Daneben finden sich in unserem bayerischen Baupolizeirecht die Ausdrücke: Baubewilligung,[1]) Bewilligung zu Bauführungen,[2]) baupolizeiliche Genehmigung,[3]) polizeiliche Genehmigung.[4]) Auch diese Bezeichnungen sind unschädlich. Dagegen werden wir nach den oben dargelegten Erörterungen dem in der Litteratur vielfach gebräuchlichen Ausdruck „Baukonzession" unsere Anerkennung versagen müssen.

§ 2.

Das polizeilich wesentliche Merkmal des Genehmigungsaktes.

Jede Erlaubnis wird einer bestimmten Person für eine bestimmte Handlung erteilt. Dabei kann nun entweder die Person oder

[1]) Vgl. z. B. A. BO. § 76 Abs. 1; M. BO. § 92 Abs. 1.
[2]) Vgl. z. B. A. BO. § 62 Abs. 3; M. BO. § 81 Abs. 1.
[3]) Vgl. z. B. A. BO. §§ 6, 9, 75; M. BO. §§ 10, 16 Abs. 2, 93.
[4]) A. BO. §§ 8 u. 12 Abs. 2.

die Sache oder Person und Sache zugleich der Gegenstand des polizeilichen Interesses sein.[1])

Bei der persönlich-sachlichen Erlaubnis legt die öffentliche Gewalt nicht nur dem genehmigungspflichtigen Objekt, sondern in gleicher Weise der Person, welcher die Genehmigung erteilt worden ist, polizeiliche Bedeutung bei. Das beste Beispiel liefert hiefür die Erteilung der Erlaubnis zum Betrieb einer Wirtschaft, bei der das Gesetz sowohl auf die Person des Wirtes als auch auf das Wirtschaftslokal Wert legt.[2]) Die Bedeutung der persönlich-sachlichen Erlaubnis ruht darin, daß ein Wechsel in der Person des Wirtes ebenso wie eine Veränderung an den Wirtschaftslokalitäten die erteilte Erlaubnis zum Erlöschen bringt und ein abermaliges Nachsuchen polizeilicher Bewilligung bedingt.

Eine zweite Gruppe innerhalb der Polizeierlaubnis bildet die rein persönliche Erlaubnis. Hier ist einzig und allein die Person, welche um die Genehmigung nachsucht, der Gegenstand des polizeilichen Interesses. Beispiele solcher rein persönlichen Genehmigungen stellen die Approbationen dar, welche für Ärzte, Apotheker u. s. w.[3]) gefordert werden. Hier kann die erteilte Genehmigung nur erlöschen aus Ursachen, die in der Person ihren Grund haben.

Ist für die öffentliche Gewalt nicht die Person des Gesuchstellers, sondern das Unternehmen, auf welches die Genehmigung Bezug nimmt, einzig und allein von Interesse, so ist die Erlaubnis eine rein sachliche. Ein Fall einer solchen sachlichen Genehmigung ist bei der baupolizeilichen Bewilligung gegeben; denn ihre Erteilung hängt nicht von der Person des Bauenden ab, sondern von der Art des Baues und der Bauführung.

Die Bedeutung der sachlichen Erlaubnis ist eine negative und eine positive.

Die negative Seite nimmt Bezug auf die Person des Gesuchstellers. Die Person, welche um die Bauerlaubnis nachsucht, bildet nicht das Substrat des polizeilichen Interesses, und dies hat die Folge, daß ein Wechsel in der Person die erteilte Baubewilligung

[1]) O. Mayer, Verwaltungsrecht Bd. I S. 293 ff.
[2]) RGew.O. § 33.
[3]) RGew.O. § 29.

nicht berührt.[1]) Stirbt also z. B. der Bauherr, welcher sich für die Errichtung eines Neubaus polizeiliche Genehmigung erholt hat, während der Ausführung des Bauprojekts und setzt sein Erbe das begonnene Unternehmen fort, so bedarf der Erbe nicht einer nochmaligen Bauerlaubnis. Desgleichen wirkt die einmal erteilte Genehmigung zu Gunsten desjenigen, der auf Grund eines Rechtsgeschäfts unter Lebenden, z. B. Verkauf des Unternehmungsgegenstands, an die Stelle des ursprünglichen Empfängers der Erlaubnis getreten ist. Die Richtigkeit dieser Ausführungen wird auch bestätigt durch eine bayerische Ministerialentschließung vom 12. März 1883,[2]) welche ausdrücklich hervorhebt, daß durch einen Besitzwechsel die Wirksamkeit der Baubewilligung sowie einer etwaigen Dispens nicht berührt wird.

Nach der bisherigen Darstellung könnte auf den ersten Anschein die Meinung Platz greifen, als würde die erteilte Erlaubnis mit übertragen. Dem ist aber nicht so. Gegenstand des Rechtsübergangs ist, wie O. Mayer[3]) in zutreffender Weise auseinandersetzt, immer nur das Unternehmen, das Grundstück, die Anlage. Für die Bewertung des Gegenstandes mag wohl die vorhandene Erlaubnis von größter Bedeutung sein, weil sie damit verbunden bleibt; aber sie ist selbst nicht Gegenstand des Vertrags oder Erbgangs, sondern sie folgt demselben aus eigener Bewegung von sich aus. Man kann sich diesen Vorgang mit O. Mayer am besten dadurch erklären, daß man sagt: „Dem ersten Gesuchsteller ist die Erlaubnis erteilt, nicht als dem Träger persönlicher Eigenschaften, sondern als dem Vertreter dieses Unternehmens mit der bestimmten Art der Mittel und Vorrichtungen und somit im voraus jedem anderen, der etwa nach ihm in dieser Weise gekennzeichnet ist. Die Erlaubnis gilt für die persona certa, welcher sie erteilt ist, und für die persona incerta, welche an ihre Stelle tritt."

Die positive Seite der sachlichen Erlaubnis gründet sich

[1]) Württ. Vollz.Verf. zur A. BO. § 72. Die erteilte Bauerlaubnis geht auf den Besitznachfolger des Baulustigen über; doch bedarf es im Falle des Besitzwechsels schriftlicher Anzeigeerstattung an die Ortspolizeibehörde. — Vgl. ferner die hess. A. BO. Art. 74 Abs. 2.

[2]) Nr. 1302.

[3]) O. Mayer, Verwaltungsrecht Bd. I S. 294.

auf das Unternehmen. Jede Änderung des genehmigungspflichtigen Gegenstandes ist für die Behörde von polizeilichem Interesse. Es verlangt daher auch eine derartige Änderung eine Erneuerung der Genehmigung, außer wenn das Gesetz wegen der Geringfügigkeit der Sache darauf verzichtet.

2. Kapitel.

Der Inhalt des Genehmigungsaktes.

Der behördliche Bescheid, der auf das Gesuch des Baulustigen hin ergeht, kann die Erlaubnis entweder erteilen oder versagen. Daneben besteht noch eine dritte Möglichkeit. Das vorgelegte Baugesuch entspricht den öffentlichen Interessen nicht in der Weise, daß die Behörde demselben ihre Zustimmung erklären könnte. Auf der anderen Seite würde es wieder als große Härte erscheinen, wollte die Behörde das Gesuch rundweg abschlagen. In einem solchen Falle empfiehlt sich das Einschlagen eines Mittelwegs, der darin besteht, daß man zwar die Erlaubnis erteilt, ihr aber Einschränkungen hinzufügt, welche das Gefährliche einer einfachen Erteilung benehmen. So tritt neben die Erteilung und Versagung die Erteilung der Bauerlaubnis unter Hinzufügung von Nebenbestimmungen.

§ 1.

I. Die Versagung der Bauerlaubnis.

I. Die Versagung der Bauerlaubnis, welche das Verbot im speziellen Fall aufrecht erhält, greift Platz in folgenden Fällen:

1. wenn einer zwingenden, d. h. selbst die Behörde bindenden Vorschrift der Bauordnung in dem Bauprojekte entgegen gehandelt wird. Wird z. B. der Baupolizeibehörde ein Gesuch um Erteilung der Erlaubnis zur Anlegung eines neuen Kamins[1]) unterbreitet und die Polizeibehörde ersieht aus dem vorgelegten Bauprojekt, daß die innere

[1]) Vgl. A. BO. § 7 Z. 3.

Weite des neu anzulegenden besteigbaren Kamins nur 0,45 m im Quadrat beträgt, so muß sie die Erlaubnis zur Anlegung dieses Kamins versagen. Der ablehende Bescheid der Baupolizeibehörde gründet sich auf § 17 Z. 5 der A. BO., welcher für die innere Weite der besteigbaren Kamine mindestens 0,50 m im Quadrat vorschreibt.

2. Ist die Genehmigung oder Versagung in das Ermessen der Baupolizeibehörde gestellt, wie dies bei vielen Vorschriften unserer Bauordnungen der Fall ist, so hat sie die Erlaubnis dann zu versagen, wenn sie auf Grund pflichtgemäßen Ermessens zu der Überzeugung gelangt, daß das Bauprojekt mit den polizeilichen Interessen nicht im Einklang steht.

3. Die Baupolizeibehörde hat die Genehmigung zu versagen, wenn bei der Verhandlung über das Baugesuch privatrechtliche Einsprüche erhoben werden, die vollständig liquid sind. Eine vollständige Liquidität des Einspruchs ist aber nur dann als gegeben zu erachten, wenn sowohl der Privatrechtstitel als auch die Thatsache, daß das Privatrecht durch den beabsichtigten Bau verletzt oder beeinträchtigt wird, vollkommen liquid ist. Deshalb ist einem Gesuchsteller, der auf zweifellos fremden Grund und Boden wider den Willen des Eigentümers bauen will, die Baubewilligung zu versagen. Doch beruht die Tendenz in diesem wohl äußerst seltenen Ausnahmefall, wie in dem Fall des § 69 der A. BO. überhaupt, weit mehr in der Aufgabe der Polizeibehörde, unnötige Prozesse zu verhüten, als auf der Verpflichtung der Baupolizeibehörden, die privatrechtliche Legitimation des Bauherrn zu fordern.[1])

II. Die Versagung der Bauerlaubnis bildet kein Hindernis für ein neues Gesuch. Ja es kann sogar der Gesuchsteller ein Gesuch gleichen Inhalts wie das abgelehnte einreichen. Thatsächlich wird die Behörde sich auf ihren früheren Bescheid beziehen und das Gesuch neuerdings abweisen können. Sie kann sich aber auch einer nochmaligen Prüfung unterziehen und je nach dem Ergebnis, zu dem sie gelangt, entweder dem Gesuch stattgeben oder nochmals die Ge-

[1]) Vgl. Herrmann, A. BO. S. 81 Anm. zu § 69. -- ME. v. 11. April 1891 Nr. 5692. — Bl. f. adm. Prax. Bd. XLVIII S. 54.

nehmigung versagen. Durch die erste Versagung entsteht für die Behörde keine Gebundenheit.[1]) Zu einer abweichenden Entscheidung kann aber die Behörde höchstens in dem sub I, 2 erwähnten Falle kommen, wo die Erteilung oder Versagung der Erlaubnis in ihr freies Ermessen gestellt ist.

§ 2.

II. Die Erteilung der Bauerlaubnis.

Die Erteilung der Bauerlaubnis hebt in dem einzelnen Falle, wo sie statt hat, das allgemeine Verbot auf, sodaß nunmehr die Freiheit Platz greift, die ohne das Verbot bestehen würde.

Die Erteilung der Bauerlaubnis hat stattzufinden:

1. wenn den zwingenden Vorschriften der Bauordnung vollständig genügt ist,

2. in denjenigen Fällen, in denen die Erteilung oder Versagung der Bauerlaubnis in das freie Ermessen der Baupolizeibehörden gestellt ist, dann, wenn nach dem Ermessen der Behörden das Bauprojekt in keiner Weise gegen die öffentlichen Interessen verstößt.

Demnach ist die Genehmigungserteilung keineswegs der willkürlichen Verfügung der Baupolizeibehörden anheimgegeben, sondern die Bauerlaubnis muß stets erteilt werden, falls nicht rechtlich begründete Umstände eine Versagung erheischen.

Freilich sind auch bei den die Baupolizeibehörden strikte bindenden Vorschriften oft Ausdrücke gewählt, die der Auslegung einen weiten Spielraum gewähren.[2]) So stellt z. B. § 5 Abs. 1 der A. BO. die Vorschrift auf, daß alle Plätze, welche zur Aufführung neuer Wohngebäude bestimmt sind, den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entsprechen oder entsprechend gemacht werden müssen. Wann nun ein Bauplatz den Anforderungen der Hygiene entspricht, ist gewiß eine Frage, welche die verschiedenste Beurteilung zuläßt. Deshalb hat die M. BO., welche in ihrem § 8 Abs. 1 die gleiche Bestimmung aufstellt, auf Anregung des Gesundheitsrats einen Absatz 2

[1]) Vgl. O. Mayer, Verwaltungsrecht Bd. I S. 301.

[2]) Vgl. Leuthold, Annalen S. 878 Anm. 3.

beigefügt, der dazu bestimmt ist, den sehr dehnbaren Begriff „Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege" etwas näher zu präcisieren.

§ 3.

III. Die Erteilung der Bauerlaubnis unter Hinzufügung von Nebenbestimmungen.

Das Wesen der Nebenbestimmungen ruht darin, in Fällen, wo eine einfache Versagung des Baugesuchs zu hart erscheinen würde, eine Erteilung der Bewilligung unter Wahrung der Interessen der Gesamtheit zu ermöglichen. Diese Nebenbestimmungen, die im einzelnen verschiedene Formen annehmen können, haben ihrer ganzen Erscheinungsweise nach eine große Ähnlichkeit mit den Klauseln, die sich bei zivilrechtlichen Geschäften vorfinden.

Das Anwendungsgebiet der beschränkten Genehmigung ist insoferne ein begrenztes, als Nebenbestimmungen nur dann möglich sind, wenn hierfür der Behörde von Gesetzeswegen ein Spielraum gelassen ist.[1]) Die Erteilung der Bauerlaubnis unter Hinzufügung von Nebenbestimmungen ist darnach ausgeschlossen:

1. Wenn der Behörde nach gesetzlicher Vorschrift nur das Recht gegeben ist, entweder die Erlaubnis zu erteilen oder zu versagen;

2. in den Fällen ihrer gesetzlichen Zulässigkeit dann, wenn sie gegen den ausdrücklichen oder aus Zweck und Natur der polizeilichen Maßregeln sich ergebenden Willen der Bauvorschriften verstößt. Hat darnach die Polizeibehörde in einem speziellen Fall die Wahl, ob sie die Erlaubnis einfach versagen oder mit Hinzufügung von Nebenbestimmungen erteilen will, so kann sie letzteren Modus nur dann in Anwendung bringen, wenn nach ihrem freien, jedoch pflichtgemäßen Ermessen, polizeiliche Gesichtspunkte dafür sprechen.

Die Formen der unter Beifügung von Nebenbestimmungen erteilten Baugenehmigung sind:

a) Die befristete Bauerlaubnis;

---

[1]) O. Mayer, Verwaltungsrecht Bd. I S. 296. — Vgl. auch M. BO. § 12 Abs. 1.

b) die widerrufliche Bauerlaubnis;
c) die bedingte Bauerlaubnis;
d) die mit einer Auflage beschwerte Bauerlaubnis.

§ 4.

a) Die befristete Bauerlaubnis.

I. Eine befristete Bauerlaubnis liegt dann vor, wenn die Baupolizeibehörde die Genehmigung nur auf eine bestimmte Zeit, z. B. auf 5 Jahre, erteilt. Die rechtliche Bedeutung einer solchen befristeten Bauerlaubnis besteht darin, daß mit dem Ablauf der im Baubescheid bestimmten Frist die erteilte Genehmigung erlischt, mithin der Bau die Eigenschaft einer nicht genehmigten Bauführung annimmt. Wir treffen somit hier im Gebiete des öffentlichen Rechts auf eine Erscheinung, die unverkennbare Ähnlichkeit aufweist mit einem zivilen Rechtsgeschäft, dem ein dies ad quem beigefügt ist. Auch dieses wird unwirksam, wenn der dies ad quem eingetreten ist.

II. Im Gegensatz zur A. BO. und zur Pf. BO., welche von der Erteilung der Genehmigung nicht sprechen, erwähnt die M. BO. die befristete Bauerlaubnis in verschiedenen Fällen. Dabei hat das Rechtsinstitut insofern eine eigentümliche Ausgestaltung erfahren, als in den Fällen, in denen das Gesetz eine befristete Baugenehmigung zuläßt oder vorschreibt, statt dessen die Behörde auch eine widerrufliche Bewilligung erteilen kann. Somit darf im Bereich des Münchener Baupolizeirechts die befristete Bauerlaubnis stets durch die widerrufliche Genehmigung ersetzt werden, während dagegen an die Stelle der letzteren die befristete Bauerlaubnis nur dann treten kann, wenn das Gesetz eine Ermächtigung hierzu gibt.[1])

Die Fälle der befristeten Bauerlaubnis nach der M. BO. sind folgende:

1. Zunächst stellt die Verordnung einen Fall auf, in welchem die Baupolizeibehörde, wenn sie die Genehmigung erteilen will, diese nur zeitlich, d. h. auf bestimmte Zeit, gewähren darf. Die Behörde hat also hier zwei Möglichkeiten: Versagung oder befristete Erlaubnis,

[1]) M. BO. §§ 12 Abs. 2 und 48 Abs. 1 Z. 3.

welch letztere nach der allgemeinen Regel durch eine widerrufliche Genehmigung ersetzt werden kann. Dieser Fall ist enthalten in § 48 Abs. 1 Z. 3 der M. BO., welcher vorschreibt, daß Gebäude zu vorübergehenden Schaustellungen oder anderen vorübergehenden Zwecken mit Genehmigung der Lokalbaukommission aus Holz errichtet werden dürfen. Die Genehmigung der Polizeibehörde kann aber in solchem Fall niemals eine definitive sein, sondern muß immer auf bestimmte Zeit, bezw. auf Widerruf, ergehen.

2. Weiterhin kennt der § 12 Abs. 2 der M. BO. noch eine Anzahl von Fällen einer befristeten Bauerlaubnis. Der angezogene Paragraph spricht davon, daß in diesen Fällen die Baugesuche in widerruflicher Weise oder auf bestimmte Zeit, je nach Lage der Sache genehmigt werden können. Wie aus dem Wort „können" hervorgeht, ist hier nur soviel gesagt,[1]) daß die nachbezeichneten Bauten nicht notwendig und endgültig genehmigt werden müssen. Im übrigen ist die Frage, ob es in das Ermessen der Behörde gelegt sei, die betreffenden Bauten auch endgültig zu genehmigen, bezw. überhaupt nicht zu genehmigen, für die einzelnen Fälle nach den sonstigen Vorschriften besonders zu beantworten.

Nach § 12 Abs. 2 der M. BO. können nun auf bestimmte Zeit genehmigt werden:

a) Bauten außerhalb des genehmigten Baulinienplans.

Nach § 1 Abs. 3 der M. BO. kann die Lokalbaukommission nach Einvernahme der k. Polizeidirektion und des Stadtmagistrats bei gewissen Bauführungen unter näher angegebenen Voraussetzungen von Festsetzung der Baulinie Umgang nehmen und die Errichtung gewisser Bauten außerhalb des genehmigten Baulinienplans ermöglichen auf einem vom eigentlichen Baugebiet entlegenen Platze. Doch ist dabei die Baugenehmigung an solche Bedingungen zu knüpfen, welche eine spätere Durchführung der Baulinie sicher stellen. Das Wort „Bedingung" ist hier nicht im technischen Sinn gebraucht; denn die Bedingung kann, wie wir aus § 12 Abs. 2 ersehen, auch in der Beifügung einer Frist oder eines Widerrufs bei Erteilung

[1]) Englert, M. BO. S. 18 Anm. 3.

der Erlaubnis bestehen. Doch ist diese Beifügung keineswegs notwendig; die einzige Richtschnur, welche den Behörden gegeben ist, bildet die Sicherstellung der späteren Durchführung der Baulinie. Unter Zugrundelegung dieses Gesichtspunkts wird man der Baupolizeibehörde das freieste Ermessen einzuräumen haben, derartige Bauten endgültig oder widerruflich, auf Zeit oder überhaupt nicht zu genehmigen.

b) Bauvornahmen, durch welche ein definitiver Zustand nicht geschaffen werden soll.

Hier wird man der Baupolizeibehörde sehr wohl das Recht zugestehen, nach freiem Ermessen je nach der Lage des einzelnen Falls die Bauvornahme auf Zeit, widerruflich oder endgültig zu genehmigen. Dagegen wird man ihr die Befugnis absprechen müssen, die Baugenehmigung an und für sich schlechthin zu verweigern.

c) Geringfügige Bauten, welche über die Baulinie hervortreten.[1]) Eine endgültige Genehmigung ist hier als unstatthaft zu bezeichnen.

d) Bauten aus nicht massivem Material, z. B. aus Holz, ausgemauertem Holzfachwerk, Gypsdielen.[2]) Von einer endgültigen Genehmigung kann in solchem Fall im allgemeinen keine Rede sein. Eine Ausnahme tritt jedoch ein, wenn die nicht massiven Bauten unter § 48 Z. 1 und 2 der M. BO. fallen. Ist dies der Fall, so muß nach § 12 Abs. 1 der M. BO. eine definitive Genehmigung Platz greifen.

e) endlich auch Bauten, welche zwar mit einzelnen Bestimmungen der Bauordnung nicht im Einklang stehen, aber nur einem vorübergehenden Zweck dienen und nach dessen Erfüllung wieder entfernt werden.[3]) Beispiele hierfür sind Schaubuden, Verkaufsstände, Bauhütten. Auch in diesem Falle kann die Bauerlaubnis selbstredend nicht endgültig gewährt werden.

III. Daraus, daß die A. BO. und die Pf. BO. die befristete Bauerlaubnis nicht erwähnen, folgt noch nicht, daß sie in deren Bereich ausgeschlossen ist. Trotzdem ist anzunehmen, daß die Baupolizei-

[1]) Vgl. M. BO. § 5 Abs. 3.
[2]) Vgl. M. BO. § 48 Abs. 1 Z. 3.
[3]) Vgl. Württ. A. BO. Art. 16 Abs. 2. — Hess. A. BO. Art. 24.

behörden nur in denjenigen Fällen eine Genehmigung auf Zeit erteilen können, in denen die Bauordnungen, bezw. eine auf Grund dieser Bauordnungen ergangene ortspolizeiliche Vorschrift[1]) dies gestatten. Man kann hier nicht etwa den Schluß vom Großen aufs Kleine machen und daraus, daß die Behörde die Befugnis zu einer endgültigen Bewilligung hat, folgern, daß sie nun erst recht eine beschränkte Genehmigung erteilen könne. Bei einem derartigen Vorgehen würde man nämlich in unverkennbare Schwierigkeiten geraten, wenn man nach abgelaufener Frist die Beseitigung des Baues nötigenfalls erzwingen müßte, weil eben für einen derartigen Zwang der gesetzliche Titel fehlt.

IV. Zu der befristeten Bauerlaubnis wird die Baupolizeibehörde, wo ihr diese zu Gebote steht, namentlich in allen denjenigen Situationen ihre Zuflucht nehmen, in welchen sie die polizeiliche Zulässigkeit noch nicht endgültig zu überblicken vermag. Die befristete Baubewilligung kommt ihr hier zu Hülfe deshalb, weil sie sich hier die Hände für die Zukunft frei halten kann.

Ist die Frist abgelaufen, so steht nichts im Wege, daß der Verpflichtete von neuem sich die Erlaubnis der Behörde erbittet.

§ 5.

b) Die widerrufliche Bauerlaubnis.

I. Während eine zeitliche Bauerlaubnis nur der M. BO. bekannt ist, findet sich eine widerrufliche Baubewilligung in allen drei Bauordnungen. Aber die provisorische Bauerlaubnis findet sich in den drei Gebieten des Baupolizeirechts keineswegs in gleichem Maße vertreten vor. In der Pf. BO., in der ja überhaupt die Baugenehmigung eine geringe Entwicklung und Durchbildung erfahren hat, ist nur ein einzigesmal ein Fall der widerruflichen Baubewilligung gegeben. Die A. BO. weist zwei Fälle einer provisorischen Bauerlaubnis auf. In der M. BO. endlich hat die widerrufliche Baubewilligung ein größeres Anwendungsgebiet erhalten.

Was den Begriff anlangt, so ist eine provisorische oder widerrufliche Bauerlaubnis dann gegeben, wenn die Genehmigung

[1]) Vgl. A. BO. § 8.

nicht definitiv erfolgt, sondern die Baupolizeibehörde sich bei der Erteilung der Bewilligung das Recht des jederzeitigen Widerrufs vorbehält. Die rechtliche Bedeutung der widerruflichen Bauerlaubnis ruht darin, daß, sobald die Behörde von ihrem Widerrufsrecht Gebrauch macht, die erteilte Genehmigung erlischt dergestalt, daß der Belassung des Bauwerks für die Zukunft kein rechtfertigender Grund mehr zur Seite steht. Die widerrufliche Baubewilligung ist eine Erscheinungsform des öffentlichen Rechts, die einem precario verliehenen Zivilrecht entspricht.

Das Institut der auf Widerruf erteilten Genehmigung, das namentlich in letzter Zeit infolge der jüngsten Revisionen der Bauordnungen mehr Eingang gefunden hat, trägt demselben wirtschaftlichen Bedürfnis wie die befristete Bauerlaubnis Rechnung. Wie letztere soll die provisorische Bauerlaubnis ein Mittelding zwischen definitiver Genehmigung und Abweisung des Bauplans bilden und daher in denjenigen Fällen zur Anwendung gelangen, wo keine dieser beiden Modalitäten im Hinblick auf die konkreten Verhältnisse gerechtfertigt erscheint. Doch ist ein Unterschied zwischen der befristeten und der widerruflichen Bauerlaubnis vorhanden, und es ist m. E. keineswegs gleichgültig, welche der beiden Formen man im einzelnen Falle wählt. Die befristete Bauerlaubnis hat mehr Vorteil für den Genehmigungspflichtigen, weil dieser sich während der im Baubescheid festgesetzten Frist sicher weiß von polizeilichen Eingriffen. Die provisorische Bewilligung ist für die Behörde vorteilhafter, da sie jederzeit das Recht des Widerrufs ausüben und damit die erteilte Erlaubnis zu nichte machen kann; auf der anderen Seite hat sie eben deshalb für den Genehmigungspflichtigen den Nachteil, daß er jederzeit die Zurücknahme der Bewilligung gewärtigen muß, mithin sich nie sicher fühlen kann im Besitz der auf Grund der provisorischen Erlaubnis errichteten Bauanlage.

Die M. BO.[1]) kannte vor dem Jahre 1895 keine widerrufliche Genehmigung. Aber trotzdem es theoretisch keine provisorische Bauerlaubnis gab, hat die Praxis gleichwohl in vielen Fällen nur eine widerrufliche Genehmigung erteilt. Dabei war ihr jedoch eine

[1]) Vgl. Englert, M. BO. S. 17 Anm. 1 und die dort angeführte Stelle aus dem Kommissionsentwurf.

Schwierigkeit in den Weg gelegt insofern, als sie einen Zwang zur Beseitigung der Bauanlage nach ergangenem Widerruf nicht ausüben konnte. Die neue M. BO. hat nun die widerrufliche Bauerlaubnis aufgenommen und damit die Möglichkeit geboten, einerseits Bauwerke, die keinen dauernden Bestand haben sollen, auf Widerruf zu genehmigen, andererseits aber auch mit Erfolg auf Beseitigung eines solchen zu dringen, falls dessen fortdauernder Bestand sich mit den seit der Erteilung der Bauerlaubnis geänderten Verhältnissen nicht mehr verträgt.

II. Unser geltendes Baupolizeirecht erkennt eine widerrufliche Bauerlaubnis in folgenden Fällen an:

1. Wie schon früher gezeigt, kann nach den Grundsätzen der der M. BO. die widerrufliche Bauerlaubnis stets *statt der befristeten Genehmigung* in Anwendung gebracht werden.

2. Die drei Bauordnungen kennen gleichmäßig einen Fall, in dem die Genehmigung nur widerruflich und nur in Notfällen erteilt werden darf.[1]) Er betrifft die *Rauchrohre*; diese sind in Kamine einzuleiten; doch kann die Baupolizeibehörde auch einem Baugesuch ihre Zustimmung erteilen, nach welchem die Rauchrohre direkt ins Freie geleitet werden sollen, aber nur dann, wenn Notfälle vorliegen und nur in der Weise, daß die Behörde in dem Genehmigungsbescheid das Recht jederzeitigen Widerrufs sich vorbehält.

3. Weiterhin findet sich eine widerrufliche Genehmigung nach der A. BO. § 41 Z. 3 und der M. BO. § 48 Abs. 1 Z. 3 *für Gebäude zu vorübergehenden Schaustellungen und anderen vorübergehenden Zwecken*. Diese dürfen mit besonderer Genehmigung aus Holz errichtet werden, aber niemals definitiv, sondern nur in widerruflicher Weise. Während hier die A. BO. lediglich eine provisorische Bauerlaubnis zuläßt, ist es im Geltungsgebiete der M. BO. auch gestattet, solche Bauten statt widerruflich auf bestimmte Zeitdauer zu genehmigen.

4. Ein vierter Fall der widerruflichen Bauerlaubnis knüpft an einen der ungünstigen Faktoren in der Bauentwicklung unserer modernen Großstädte an, nämlich an die *Kellerwohnungen*. Schon die Schrift-

[1]) Vgl. A. BO. § 19 Abs. 2; M. BO. § 25 Abs. 1; Pf. BO. § 9 Abs. 2.

steller der Altertums schildern uns die großen Schäden, welche die in mehr oder minder bedeutender Ausdehnung auftretenden Kellerwohnungen in dem spätkaiserlichen Rom hervorgerufen haben.[1]) Kämpfte jedenfalls schon die Kaisergesetzgebung, wenngleich ohne viel Erfolg, gegen diese sozialen Mißstände, so nimmt nicht weniger die moderne Baupolizeigesetzgebung gegen das Vordringen der Kellerwohnungen Stellung. Während die A. BO.[2]) die Anlage von Kellerwohnungen zwar an schwere Voraussetzungen knüpft, aber doch nur eine Erteilung oder Versagung der Erlaubnis hierzu kennt, enthält die M. BO. § 43 auch für Wohnungen unter dem Erdgeschoß eine widerrufliche Genehmigung. Nach bisherigem Münchener Baupolizeirecht[3]) waren Wohnungen unter dem Erdgeschoß ausnahmslos unzulässig. Aber die Ausdehnung der Stadt und im Zusammenhang damit die wachsende Wohnungsnot konnten ein direktes Verbot der Kellerwohnungen nicht bei Bestand lassen. Die revidierte M. BO. von 1895 ließ daher in solchen Fällen eine Genehmigung auf Widerruf zu, die, an sich in das Ermessen der Baupolizeibehörde gestellt, durch folgende Voraussetzungen bedingt ist:

a) Es muß ein auf andere Weise nicht zu befriedigendes Bedürfnis nach einer solchen Wohnung vorliegen. Das Gesetz denkt hiebei namentlich an die Hausmeisterwohnungen in Geschäfts- und Familienhäusern, welche im Souterrain untergebracht werden müssen, wenn der Hausmeister im stande sein soll, die straßenpolizeilichen Verpflichtungen des Hauseigentümers zu vollziehen und auch den Eingang zu überwachen. Nur dadurch, daß dieses gestattet ist, wird die Entstehung einer großen Anzahl abgeschlossener Häuser, welche für die Sicherheit und Sittlichkeit von größter Wichtigkeit sind, ermöglicht.[4])

b) Außerdem schreibt die Verordnung noch eine Anzahl von Voraussetzungen vor, die hier weniger von Interesse sind, für die Erteilung der widerruflichen Baugenehmigung aber Vorbedingung sind. Insbesondere dürfen die Räume nicht gesondert vermietet werden.

---

[1]) Vgl. Pöhlmann, Die Übervölkerung der antiken Großstädte, Leipzig 1884, S. 96.

[2]) Vgl. A. BO. § 33.

[3]) Englert, M. BO. S. 47 Anm. 1.

[4]) Englert, M. BO. S. 47 Anm. 2.

Wenn auch in diesen Fällen die Bauerlaubnis nur eine widerrufliche ist, so wird selbstverständlich die Baupolizeibehörde einen Widerruf nur aus wichtigen Gründen, z. B. wegen Mißbrauchs, ergehen lassen.

III. Wie bei der befristeten Baugenehmigung kann auch eine widerrufliche Bauerlaubnis nur in denjenigen Fällen Platz greifen, in denen die Bauordnungen bezw. eine auf Grund dieser Bauordnungen ergangene ortspolizeiliche Vorschrift ihre Anwendung ausdrücklich gestatten. Zu den bereits bei der befristeten Bauerlaubnis dargelegten Ausführungen[1]) kommt hier als weiterer Grund noch hinzu, daß der bei der provisorischen Bauerlaubnis für den Bauführenden nicht gerade angenehme Zustand, jeden Augenblick die Zurücknahme der ihm gewährten Baubewilligung gewärtigen zu müssen, wohl immer eine spezielle gesetzliche Ermächtigung erfordert.

IV. Wie bei der befristeten Bauerlaubnis der Ablauf, so benimmt bei der widerruflichen Bewilligung der Erlaß des Widerrufs der baulichen Anlage den rechtfertigenden Grund ihres Bestands. Das Bauwerk muß nun auf Verlangen der Behörde entfernt werden, und es fragt sich, auf welche gesetzliche Bestimmung hin die Baupolizeibehörde diese ihre Anordnung zwangsweise durchsetzen kann.

Man hat hier zuweilen an eine Anwendung des § 367 Z. 15 des RStr.GB. gedacht.[2]) Darnach macht sich der Bauherr einer Strafe schuldig, wenn er einen Bau, wozu die polizeiliche Genehmigung erforderlich ist, ohne diese Genehmigung oder mit eigenmächtiger Abweichung von dem durch die Behörde genehmigten Bauplan ausführt oder ausführen läßt. Diese Gesetzesbestimmung kann in vorliegendem Fall keine Anwendung finden; denn die bauliche Anlage wurde mit Genehmigung der Baupolizeibehörde hergestellt, und eine Abweichung von dem genehmigten Bauplan kommt überhaupt nicht in Frage, sondern der Bauherr weigert sich, einen widerruflich genehmigten Bau nach ergangenem Widerruf zu entfernen. Eine analoge Anwendung des § 367 Z. 15 des RStr.GB. kann um deswillen nicht statthaben, weil eine Analogie bei der Strafrechtspflege

[1]) Vgl. den vorigen Paragraph sub III (S. 39 f.).

[2]) Urteil der Strafkammer des k. Landgerichts Traunstein vom 5. Juni 1896; angeführt in den Entscheidungen des k. Oberlandesgerichts München Bd. IX S. 112 ff.

nur zum Zweck der Gesetzesauslegung Berücksichtigung findet, aber niemals gemäß dem Grundsatze „nulla poena sine lege“ dahin führen darf, daß ein Gesetz auf eine nicht unter dasselbe fallende That angewendet wird.[1]) Auch läßt sich die Auffassung nicht halten, daß von dem erfolgten Widerruf an die Sache so gelegen sei, als wenn der Bau nie genehmigt worden wäre, und das weitere Verhalten des sich weigernden Bauherrn so zu beurteilen sei, als wenn er die Anlage ohne die erforderliche Genehmigung hätte ausführen lassen; eine solche Anschauung entspricht in keiner Weise den gegebenen Verhältnissen.

Englert[2]) bringt die beiden Fälle einer provisorischen Bauerlaubnis, welche die A. BO. kennt, unter § 368 Z. 8 des RStr.GB., wonach derjenige in eine Strafe verfällt, welcher die polizeilich vorgeschriebenen Feuerlöschgerätschaften überhaupt nicht oder nicht in brauchbarem Zustand hält oder andere feuerpolizeiliche Anordnungen nicht befolgt. Gegen diese Ansicht ist einzuwenden, daß die in § 368 Z. 8 des RStr.GB. genannten feuerpolizeilichen Anordnungen nicht die Bestimmungen der Bauordnungen mit umfassen; denn diese letzteren sind lediglich baupolizeiliche Vorschriften, wenn sie auch die Sicherung gegen Feuersgefahr bezwecken.[3]) Und selbst angenommen, die Vorschriften der Bauordnungen fielen unter die „anderen feuerpolizeilichen Anordnungen“, so wäre immer nur ein Teil der Fälle hierdurch getroffen. Die Belassung einer auf Widerruf genehmigten Kellerwohnung ließe sich nicht unter § 368 Z. 8 des RStr.GB. subsumieren. Hier walten keine feuerpolizeilichen, sondern vielmehr gesundheitspolizeiliche Interessen ob. Bei dieser Auffassung ist für eine große Zahl von Fällen ein Mittel zur Durchführung polizeilichen Zwangs nicht gegeben.

Das k. Oberlandesgericht München hat durch Urteil vom 22. August 1896[4]) dahin entschieden, daß die Weigerung eines Hausbesitzers, einen mit widerruflicher Genehmigung hergestellten Abort auf Verlangen der Baupolizeibehörde zu entfernen, nach Art.

[1]) Oppenhoff, RStr.GB. S. 22 Anm. 3.
[2]) Englert, A. BO. S. 101 Anm. 1 zu § 71.
[3]) Vgl. Oppenhoff, RStr.GB. S. 945 sub Note 22.
[4]) Sammlung Bd. IX S. 112.

73 des PStr.GB. zu strafen sei, nicht etwa nach § 367 Z. 15 des RStr.GB. Doch auch damit ist nur der Spezialfall der widerruflichen Genehmigungserteilung zu einer Abortanlage getroffen.

Zu einem befriedigenden Resultat kann man nur auf folgende Weise gelangen. Erteilt die Baupolizeibehörde in ihrem Bescheid gemäß den Vorschriften der Bauordnungen oder einer auf Grund dieser erlassenen ortspolizeilichen Vorschrift eine widerrufliche Baubewilligung, so stellt sich dieser Akt dar als eine in den bestehenden Verordnungen oder ortspolizeilichen Vorschriften begründete baupolizeiliche Anordnung. Weigert sich der Baugesuchsteller nach ergangenem Widerruf, den früheren Zustand wiederherzustellen, so handelt er damit der baupolizeilichen Anordnung zuwider und macht sich nach Art. 101 Abs. 1 des PStr.GB. verantwortlich, wonach Bauherrn, Baumeister und Bauhandwerker an Geld bis zu 150 Mark oder mit Haft gestraft werden, wenn sie bei einem Neubau oder einer Baureparatur die festgesetzte Baulinie willkürlich abändern oder den in den bestehenden Verordnungen oder ortspolizeilichen Vorschriften begründeten baupolizeilichen Anordnungen zuwiderhandeln.

Der Art. 101 des PStr.GB. hat aber nur in den Landesteilen rechts des Rheins Geltung. Für die Pfalz ist maßgebend Art. 102 Abs. 2 Z. 2 des PStr.GB., wonach derjenige bestraft wird, der den zum Zweck der Feuersicherheit und Festigkeit der Gebäude oder der Gesundheit erlassenen Verordnungen, oberpolizeilichen Vorschriften oder den auf deren Grund erlassenen ortspolizeilichen Anordnungen zuwiderhandelt.[1])

Der Richter hat sodann bei einem Verstoß gegen Vorschriften des Art. 101 und Art. 102 des PStr.GB. nach 105 desselben Gesetzes in dem Strafurteil die Befugnis der Polizeibehörde auszusprechen, die Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes anzuordnen und zu diesem Zweck die Sicherstellung, Abänderung, den gänzlichen

[1]) In Zukunft ist auch für die Pfalz der Art. 101 des PStr.GB. Norm, da durch das Gesetz vom 22. Juni 1900, betr. die Ergänzung und Abänderung des PStr.GB. (G.- u. VBl. S. 483), §§ 3 und 4, der Art. 102 des PStr.GB. gestrichen und der Art. 101 des PStr.GB. auf die Pfalz ausgedehnt wurde.

oder teilweisen Abbruch des betreffenden Bauwerks oder der betreffenden Vorrichtung zu verfügen. Bei Gefahr im Verzug ist die Polizeibehörde berechtigt, auch selber die bezeichneten Maßregeln, vorbehaltlich der Strafverfügung, sofort vorzukehren.

§ 6.

c) Die bedingte Bauerlaubnis.

Der Ausdruck „Bedingungen" wird vielfach in dem Sinn von Nebenbestimmungen überhaupt gebraucht.[1]) In dieser Bedeutung ist z. B. sicherlich das Wort „Bedingung" gebraucht in dem § 1 Abs. 3 S. 2 der M. BO., der in dem Falle, in welchem die Baupolizeibehörde von der Festsetzung der Baulinie Umgang nehmen kann, vorschreibt, die Genehmigung an solche Bedingungen zu knüpfen, daß die spätere Durchführung von Baulinien sicher gestellt ist.

Eine bedingte Bauerlaubnis liegt in Wahrheit nur dann vor, wenn der Genehmigung eine besondere Vorschrift beigefügt wird, deren rechtliche Bedeutung dahin geht, daß bei Nichtbeachtung dieser Vorschrift die Erlaubnis in sich zusammenfällt.

Hieher wird wohl der § 83 Abs. 2 der M. BO. zählen. Hiernach ist bei Neubauten und bei Façadenänderungen an Gebäuden in gewissen Fällen die Allerhöchste Genehmigung vorbehalten. Es gilt dies:

1. bei Bauführungen in den daselbst aufgeführten Straßen, um Bauführungen hintanzuhalten, welche zwar mit den Vorschriften der Bauordnung im Einklang stehen, aber zu dem Charakter der schönsten Straßen Münchens nicht passen;

2. bei Bauführungen in der Umgebung von Besitzungen der Zivilliste oder von Privatbesitzungen des Königs und in der Umgebung von Gebäuden für Zwecke der Wissenschaft oder Kunst oder von monumentalen Bauwerken.

Hier erfolgt die Bescheidung des Baugesuchs durch die Baupolizeibehörden unter dem Vorbehalt der Allerhöchsten Genehmigung. Bis zu deren Eintreffen befindet sich der Baugesuchsteller in der

[1]) O. Mayer, Verwaltungsrecht Bd. I S. 296 sub 3.

gleichen Lage wie derjenige, der ein Zivilrecht sub condicione erwirbt. Die in vorliegendem Fall gesetzte Bedingung entspricht einer zivilistischen Resolutivbedingung. Die auflösende Bedingung ist darin gegeben, daß eine Versagung der Allerhöchsten Genehmigung eintreten kann. Wird die Allerhöchste Genehmigung erteilt, so deficiert die Bedingung; wird sie versagt, so kommt die Bedingung zur Existenz und macht die erteilte Erlaubnis zu nichte.

Eine wirkliche Bedingung[1]) liegt auch vor, wenn der Baupolizeibehörde die Gewalt gegeben ist, bei Erteilung der Bauerlaubnis zugleich ein anderes als das polizeiliche Interesse zu verfolgen und seine Befriedigung durch Verweigerung der Polizeierlaubnis zu erzwingen. Hat die Baupolizeibehörde dazu das Recht, so kann sie die Erlaubnis erteilen unter der Bedingung der unentgeltlichen Abtretung des Vorlandes für die Straße. Würde in solchem Falle der Eigentümer das Bauwerk aufführen, die Abtretung aber verweigern, so wäre die Bedingung nicht angenommen, mithin die Bauerlaubnis nicht erteilt. Unser bayerisches Recht kennt aber für Ortsstraßen als solche kein Enteignungsrecht, es müßte sich denn um anderweitige, z. B. sicherheits- oder gesundheitspolizeiliche Gründe handeln.[2])

Daneben gibt es noch vielfach Fälle, wo das Wort „Bedingung" den Sinn einer baupolizeilichen Auflage hat.

§ 7.

d) Die mit einer Auflage beschwerte Bauerlaubnis.

Häufig findet sich die Erscheinung, daß die Erteilung einer Erlaubnis mit Erfüllung einer baupolizeilichen Auflage verbunden ist. Die Auflage oder der polizeirechtliche modus stellt eine Vorschrift dar, welche dem Gesuchsteller als Nebenbestimmung einer Erlaubnis gegeben wird zum Zweck der Verhütung polizeilicher Schädlichkeiten, welche aus der erlaubten Bauführung entstehen können.[3])

[1]) Vgl. O. Mayer, Verwaltungsrecht Bd. I S. 298 Anm. 17.

[2]) S. bayr. Expropriationsgesetz vom 17. Nov. 1837 (GBl. S. 109; Döllinger Bd. XXII S. 119; Weber Bd. III S. 210) Art 1 sub A Z. 13. — Vgl. hierzu die Ausführungen in dem Abschnitt über die Baulinie S. 78 sub II.

[3]) Vgl. O. Mayer, Verwaltungsrecht Bd. I S. 298.

In unserem Baupolizeirecht findet sich eine große Zahl von Fällen in denen die Bauordnungen den Behörden die Ermächtigung zur Festsetzung von Auflagen geben. So kann z. B. die Baupolizeibehörde einer Person, welche um die Erlaubnis zur Errichtung eines Theaters mit Schnürboden und Versenkungen nachsucht, die Erbauung dieses Theaters gestatten, zugleich aber auf Grund der Bestimmungen der Bauordnungen[1]) dem Gesuchsteller die Aufsetzung von Blitzableitern zur Auflage machen.

Die Auflagen müssen immer in einer gesetzlichen Vorschrift begründet sein. Andre als die gesetzlich geregelten Auflagen sind grundsätzlich ausgeschlossen. Insbesondere darf die Baupolizeibehörde niemals Auflagen machen, welche nicht mit dem Bauprojekt selbst unmittelbar zusammenhängen. Die Nichterfüllung einer Auflage ist nicht etwa als eine eigenmächtige Abweichung von dem durch die Behörde genehmigten Bauplan nach § 367 Z. 15 des RStr.GB. anzusehen, sondern als eine Zuwiderhandlung gegen eine in den bestehenden Verordnungen oder ortspolizeilichen Vorschriften begründete baupolizeiliche Anordnung gemäß Art. 101 Abs. 1 des PStr.GB. im diesseitigen Bayern und gemäß Art. 102 Abs. 2. Z. 2 des P.Str.GB. in der Pfalz[2]) zu strafen. Eine etwa erforderliche Zwangsgewalt kann die Baupolizeibehörde auf Grund des Art. 105 des PStr.GB. in Anwendung bringen.

---

3. Kapitel.

Die genehmigungspflichtigen Personen.

I. Das RStr.GB. stellt in § 367 Z. 15 für drei Kategorien von Personen Strafe auf, wenn ein Bau, der genehmigungspflichtig ist, ohne die erforderliche baupolizeiliche Genehmigung ausgeführt wird. Daraus, daß diese Personen für das Fehlen der polizeilichen

[1]) Vgl. A. BO. § 48 lit. b; M. BO. § 54 Z. 2; Pf. BO. § 6 lit. b.

[2]) Vgl. S. 46 Anm. 2.

Erlaubnis zur strafrechtlichen Verantwortung gezogen werden, ergibt sich für sie die Pflicht, vor dem Beginn der Bauführung bei der Behörde um Erteilung der Bauerlaubnis nachzusuchen.

Hiernach sind nach deutschem Baupolizeirecht zur Erholung der baupolizeilichen Genehmigung der Bauherr, der Baumeister und der Bauhandwerker verpflichtet.[1])

1. Der Bauherr.

Der Begriff Bauherr ist kein privatrechtlicher, sondern ein baupolizeilicher. Bauherr ist nicht etwa lediglich derjenige, der durch Errichtung des Bauwerks das Eigentum daran erlangt, d. i. der Grundeigentümer. Bauherr im Sinne des Baupolizeirechts ist vielmehr derjenige, welcher ein unter die baupolizeirechtlichen Normen fallendes Gebäude für sich zu errichten beabsichtigt. Die bloße Absicht des Bauens, das Bauvorhaben, ist schon ausschlaggebend, und dies um deswillen, weil die baupolizeiliche Genehmigung schon vor dem Anfang der Bauausführung gefordert wird. Der Bauherr kann die Ausführung des Baues selbst vornehmen; dann treffen Bauherr und Bauunternehmer in einer Person zusammen. Es kann aber auch sein, daß der Bauherr die Bauarbeiten einem Baumeister überträgt und nur etwa über die Vornahme des Baues und die Art und Weise seiner Ausführung bestimmt.

Ob nun diesem Bauherrn eine Verfügung über das Grundstück nach privatrechtlichen Grundsätzen zusteht, bildet für die Baupolizeibehörde in der Regel keinen Gegenstand der Würdigung. Nur wenn bei der Instruktion des Baugesuchs privatrechtliche Differenzen auftreten, besteht nach § 69 der A. BO., bezw. § 87 der M. BO., für sie die Pflicht, eine gütliche Ausgleichung dieser Differenzen zu versuchen. Beim Mißlingen dieses Versuchs hat die Behörde den Bescheid zu erteilen, welcher nur die polizeiliche Zulässigkeit des Baues ausspricht, die etwaigen Rechte Dritter aber unberücksichtigt läßt.[2])

[1]) Vgl. M. BO. § 14 Abs. 1.

[2]) Leuthold, Annalen S. 817. — Bl. f. adm. Prax. Bd. XLVIII S. 49 ff. (Jahrg. 1898 Nr. 2). — Carl Schmidt, Die Hypothekenbanken und der großstädtische Realcredit, Berlin 1899, namentlich S. 54 u. 55. — In privatrechtlichem Sinn wird der Begriff gelöst bei Dollmann, Gesetzgebung T. III Bd. V S. 415.

2. Der Baumeister.

Baumeister ist derjenige, welcher ein den baupolizeirechtlichen Normen unterliegendes Bauwerk im Namen eines anderen, nämlich des Bauherrn, ausführt. Nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen würde der Baumeister durch den Bauherrn zu vertreten sein; doch macht das Baupolizeirecht den Baumeister direkt verantwortlich um deswillen, weil dem Bauherrn meistenteils infolge Mangels der entsprechenden Fachkenntnisse die Möglichkeit einer Kontrolle des technischen Bauleiters benommen ist.

Damit nun die Baupolizeibehörde sich nötigenfalls an den Baumeister halten kann, hat der Bauherr vor dem Beginn jedes genehmigungspflichtigen Baues und jeder umfangreicheren, mit einer genehmigungspflichtigen Bauführung zusammenhängenden Abbruchsarbeit nach § 72 Abs. 2 der A. BO. der Orts- und Distriktspolizeibehörde, nach § 91 Abs. 2 der M. BO. der Lokalbaukommission den mit der Bauleitung betrauten Baumeister namhaft zu machen, der die Verantwortung durch unterschriftliche Erklärung zu übernehmen hat. Die Benennung des technischen Bauleiters hat besonders zu erfolgen, falls dies nicht schon bei der Einreichung des Bauplans geschehen ist. Diese Vorschrift gilt nunmehr nach der Novelle vom 21. März 1900 Abschnitt II auch für die Pfalz. Die Namhaftmachung des Bauleiters hat aber hier nicht nur bei den nach pfälzischem Recht genehmigungspflichtigen Bauführungen zu erfolgen, sondern auch bei allen denjenigen Bauten, die nach der A. BO. eine Bauerlaubnis erfordern.

Daß es sich um einen *professionellen* Baugewerbetreibenden handeln müsse, ist für den Begriff des Baumeisters nicht erforderlich. Hier hat die Novelle vom 21. März 1900 eingegriffen in richtiger Erkenntnis von der Bedeutung, welche die Person des Baumeisters hat. Die Baupolizeibehörde kann nämlich die als Bauleiter namhaft gemachte Person beanstanden, wenn diese die für eine sichere Bauführung erforderliche Verläßlichkeit nicht besitzt. Bis zur Behebung des Anstands kann die Inangriffnahme oder Fortsetzung der Bauarbeiten untersagt werden.[1])

[1]) A. BO. § 72 Abs. 3; M. BO. § 91 Abs. 2 S. 3 u. 4. Für die Pfalz vgl. die Novelle vom 21. März 1900 Abschnitt II.

3. Der Bauhandwerker.

Dieser kommt nur dann in Betracht, wenn er den Bau oder die Ausbesserung ausführt oder leitet; dagegen besteht keine Genehmigungspflicht für einen Gesellen, der unter der Leitung des Meisters arbeitet. Das PStr.GB. bringt dies deutlich zum Ausdruck im Art. 102 Abs. 3, wo nur selbständig arbeitende Paliere, Gesellen und Bauarbeiter zur Rechenschaft gezogen werden.[1]) Auch der Bauhandwerker ist nach § 72 Abs. 2 der A. BO., was mit den oben angegebenen Modifikationen auch in der Pfalz gilt, vom Bauherrn vor Beginn des Baues der Orts- und Baupolizeibehörde anzugeben und zwar dann besonders, wenn er nicht schon auf dem Bauplan namhaft gemacht war.

II. Die verschiedenen Personen des § 367 Z. 15 des RStr.GB. haften für den Mangel der baupolizeilichen Genehmigung selbständig nebeneinander. Dies hat folgende Konsequenzen:

1. Es kann eine Uebertragung der ausschließlichen Verantwortlichkeit des einen auf den anderen nicht stattfinden. Ein Vertrag, wonach ausbedungen wird, daß nur eine der genannten Personen verantwortlich sein solle, ist nichtig.

2. Die Zusage des einzelnen, die mangelnde Bauerlaubnis nachzuholen, macht die übrigen nicht straffrei.

3. Keine der genannten Personen entgeht der Haftung dadurch, daß ihr der Mangel der Baugenehmigung unbekannt war.[2])

III. Die dargelegten Grundsätze über die genehmigungspflichtigen Personen erleiden nach § 10 der A. BO. und § 15 der M. BO. nur eine einzige Ausnahme, die ihren Grund darin hat, daß die Persönlichkeit des Petenten Sicherheit für eine ordnungsmäßige Bauführung darbietet.

Bauführungen, welche auf Kosten der Civilliste oder des Staatsärars erfolgen, bedürfen, weil sie nach den bestehenden Vorschriften einer höheren technischen Prüfung unterliegen, niemals einer

---

[1]) Vgl. Oppenhoff, RStr.GB. S. 940 sub Nr. 86.

[2]) Vgl. Olshausen, Kommentar zum Übertretungsabschnitt des Str.GB. für das Deutsche Reich, Berlin 1890 S. 73 Anm. b zu Nr. 15. — Oppenhoff, RStr.-GB. S. 940 sub Nr. 86. — Englert, M. BO. S. 88 Anm. 5. — Englert, A. BO. S. 115 Anm. 12 Abs. 1.

baupolizeilichen Bewilligung, sondern es sind nur der Baupolizeibehörde die Entwürfe zur Erinnerung in Bezug auf Baulinien, Höhenlage oder sonstige bau- oder gesundheitspolizeiliche Vorschriften mitzuteilen. Die Entwürfe müssen die Unterschrift der beteiligten Nachbarn enthalten.[1]) Der Ausschluß der baupolizeilichen Genehmigung rechtfertigt sich hier durch den Satz, daß der Staat nicht gegen sich selbst Polizeigewalt üben kann.[2]) Die Baupolizeibehörde hat in diesen Fällen kein Prüfungs- und Anordnungsrecht. Sie kann nur ihre Beanstandungen in bau-, feuer- und gesundheitspolizeilicher Hinsicht durch Erinnerungsabgabe und sonstiges Benehmen mit den beteiligten Behörden zur Geltung bringen. Wird ihren Erinnerungen nicht entsprochen, so kann die Baupolizeibehörde das ihr anvertraute Interesse durch Beschwerde bei den Aufsichtsinstanzen wahren.[3])

Anders dagegen liegt die Sache bei den Kreis-, Distrikts- oder Ortsgemeinden und bei Stiftungen. Da nach geltendem Recht die Bauten dieser Körperschaften nicht unter allen Umständen einer höheren technischen Prüfung unterliegen, so ist die ordnungsmäßige Zuständigkeit der Baupolizeibehörden nur bei den einer höheren Genehmigung unterliegenden Bauten ausgeschlossen, wie z. B. bei den Schulhäusern, Kirchen, sowie bei den auf Kosten der kirchlichen Stiftungen aufgeführten Gebäuden, welche der Monumental- und Kirchenarchitektur angehören.[4]) Im übrigen aber behält es bei der regelmäßigen Zuständigkeit der Baupolizeibehörden, die in dem Recht der Bescheidung und Aufsicht gipfelt, sein Bewenden.[5])

In den Fällen, in welchen die gemeindlichen Bauten einer Genehmigungspflicht unterliegen, wird man die Zuständigkeit eines der Kreisregierung untergeordneten Stadtmagistrats nicht um

---

[1]) A. BO. § 67 Abs. 2; M. BO. § 84 Abs. 2.

[2]) Seydel, Staatsrecht Bd. III S. 395.

[3]) ME. vom 15. Febr. 1896 Nr. 14621.

[4]) Vgl. Krick, Handbuch der Verwaltung des Kirchenvermögens im Königreich Bayern diesseits des Rheins, 2. Aufl., Passau 1880, S. 140 f. — Krick, das katholische Pfründewesen im Königreich Bayern, Passau 1879, S. 177.

[5]) Denselben Standpunkt vertritt das sächsische Gesetz vom 6. Juli 1863 in § 11. (Leuthold, Sächs. Baupolizeirecht S. 77.)

deswillen für ausgeschlossen erachten dürfen, weil die betreffende Stadtgemeinde als Partei beteiligt ist.[1])

4. Kapitel.
Das Genehmigungsobject.

§ 1.
Die allgemeine Bauordnung.

I. Das Erfordernis der baupolizeilichen Genehmigung ist entweder durch die Bauordnung selbst vorgeschrieben und ist dann ein notwendiges oder obligatorisches. Oder es ist die Genehmigungspflicht durch eine auf Grund der Ermächtigung der Bauordnung ergangene ortspolizeiliche Vorschrift angeordnet; hier kann man von einer zugelassenen oder fakultativen Genehmigungspflicht sprechen. Die Quelle der obligatorischen Genehmigungspflicht ist einzig und allein die allgemeine Bauordnung; bei der fakultativen Genehmigungspflicht ist unmittelbare Quelle die ortspolizeiliche Vorschrift, welche die Erholung der Bauerlaubnis anordnet, mittelbare Quelle die Bauordnung, welche zum Erlaß einer ortspolizeilichen Vorschrift derartigen Inhalts ermächtigt.

1. Die obligatorische Genehmigungspflicht.

Die Bauerlaubnis bezieht sich einerseits auf gewisse Bauwerke im Ganzen, andererseits auf bestimmte einzelne Handlungen, die in Bezug auf diese Bauwerke vorgenommen werden.

Nach § 6 Abs. 1 der A. BO. ist baupolizeiliche Genehmigung erforderlich, soweit Haupt- oder Nebengebäude in Frage kommen.

Die Bauordnung gibt im Gegensatz zu den Bauordnungen anderer Staaten[2]) keine Legaldefinition des Gebäudes; sie überläßt vielmehr diese Begriffsbestimmung der Wissenschaft. Darnach

[1]) VGH. Bd. II S. 667 und Bd. IV S. 190.
[2]) Vgl. z. B. Württ. A. BO. Art. 16.

wird man unter Gebäuden im Sinn der A. BO. zu verstehen haben Hochbauten, welche mit der Erde derart in Verbindung stehen, daß sie mit dem Grundstück die Eigenschaft einer unbeweglichen Sache teilen.[1]) Jedoch fallen nicht unter den Begriff des Gebäudes einfache Mauern, Zäune und Einfriedungen.[2]) Die Beurteilung, ob die Eigenschaft der Unbeweglichkeit gegeben ist, mag im einzelnen Falle mit Schwierigkeiten verbunden sein. Kein Gebäude im Sinne der Bauordnung ist gegeben bei einer aus Brettern hergestellten, nur lose auf Steinsockeln an den Ecken, ruhenden, ohne Zerlegung entfernbaren Bude.[3]) Dagegen ist einer mit dem Boden festverbundenen Bude nicht etwa um deswillen die Eigenschaft der Unbeweglichkeit abzusprechen, weil die Dachung beweglich ist.[4]) Auch darf die Judikatur den Begriff der Unbeweglichkeit nicht zu eng interpretieren, wenn sie nicht Umgehungen des Gesetzes begünstigen will. Man hat nämlich den Bestimmungen der Bauordnung über die Genehmigungspflicht der Gebäude in der Praxis dadurch aus dem Weg zu gehen gesucht, daß man bauliche Anlagen, insbesondere Verkaufsbuden, auf Räder setzte, um denselben die Eigenschaft der Unbeweglichkeit zu benehmen. Dieser Handlungsweise ist namentlich das preußische Oberverwaltungsgericht entgegengetreten, das sich in zwei Erkenntnissen[5]) dahin aussprach, daß derartige Anlagen als Gebäude zu behandeln seien, wenn aus den Umständen, namentlich aus der Art und Weise, wie sie aufgestellt und mit dem Erdboden in Verbindung gebracht seien, die Absicht hervorgehe, sie auf dem gewählten Standort dauernd zu

[1]) Seydel, Staatsrecht Bd. III S. 243. — Urteil des obersten Gerichtshofs vom 23. Jan. 1875 (Sammlung Bd. V S. 26). — Rechtsprechung des Deutschen Reichsgerichts in Strafsachen Bd. VI S. 477. — Herrmann, A. BO. S. 11 Anm. 2. — Englert, A. BO. S. 4 ff. — Vgl. über den Begriff des Gebäudes auch: v. Oesfeld, Rechtsgrundsätze S. 19, 69 f.

[2]) Vgl. A. BO. § 8.

[3]) Urteil des Oberlandesgerichts München vom 5. Nov. 1891 (Sammlung Bd. VI S. 617).

[4]) Urteil des Oberlandesgerichts München vom 13. Juni 1893 (Sammlung Bd. VII S. 401).

[5]) Erkenntnisse des preußischen Oberverwaltungsgerichtshofs vom 15. April 1890 (Sammlung Bd. IV S. 392) und vom 2. Juni 1891 (Sammlung Bd. IV S. 538).

belassen. Die Begründung dieser Entscheidung beruht auf der zutreffenden Ansicht, daß in solchem Fall die Räder lediglich die Stelle einer als Fundament dienenden Unterlage einnähmen, ähnlich den Balken, die ohne besondere Vorrichtung auf der Erde lagerten. Auch die Rechtsprechung unserer bayrischen Gerichte wendet den Begriff der Unbeweglichkeit mit Vorsicht an, um alle vom Gesetze beabsichtigten Fälle wirksam zu treffen. So erklärt ein Urteil des obersten Gerichtshofs vom 2. Juni 1879[1]) als ein Gebäude im Sinn der A. BO. eine Schupfe, welcher nach ihrer ganzen Anlage, Länge, Höhe und Tiefe die Eigenschaft der Unbeweglichkeit innewohnt, auch wenn sie nicht mit dem Grundstück, auf welchem sie steht, durch Einfügung in den Grund und Boden verbunden ist.

Unter die genehmigungspflichtigen Gebäude gehören auch die Ziegeltrockenstädel und die Trockenstädel für sonstige industrielle oder landwirtschaftliche Unternehmungen, aber nicht mehr in allen Fällen wie nach der A. BO. von 1881, sondern nur unter der Voraussetzung, daß sie nicht in Märkten und auf dem Lande außerhalb der Ortschaften errichtet werden.[2]) Offene oder nur mit Latten u. dgl. geschlossene Schupfen bedürfen in Märkten und auf dem Lande keiner baupolizeilichen Bewilligung;[3]) dagegen ist auch in Märkten und auf dem Lande genehmigungspflichtig eine Schupfe, die auf allen Seiten mit Brettern in der Weise verschalt ist, daß die Fugen der Bretter mit Latten verschlagen sind.[4]) Sodann ist zur Herstellung einer Freitreppe, welche im Boden fundiert wird oder einen wesentlichen Bestandteil des Gebäudes bildet, die Baupolizeibehörde um Erteilung der Genehmigung anzugehen.[5]) Ebenso unterliegen Feldziegelöfen der Genehmigungspflicht des § 6 Abs. 1 der A. BO.[6])

Nun sind aber nicht alle baulichen Thätigkeiten, die sich auf

---

[1]) Sammlung Bd. VI S. 281.

[2]) Vgl. A. BO. § 6 Abs. 2 lit. b Ziff. 2.

[3]) Vgl. A. BO. § 6 Abs. 2 lit. b Ziff. 1.

[4]) Urteil des Oberlandesgerichts München vom 23. Dez. 1897 (Sammlung Bd. IX S. 367).

[5]) Urteil des Oberlandesgerichts München vom 21. Mai 1896 (Sammlung Bd. IX S. 52).

[6]) Bl. f. adm. Prax. Bd. XLIV S. 385.

Haupt- oder Nebengebäude beziehen, genehmigungspflichtig. Vielmehr greift die Bauordnung nur die wichtigeren Handlungen heraus, denen ein polizeiliches Interesse anhaftet. Nach § 6 Abs. 1 der A. BO. ist eine Baubewilligung erforderlich:

a) zur Herstellung von Gebäuden und Nebengebäuden,

b) zur Verlegung an einen anderen Ort,

c) zur Vornahme einer Hauptreparatur oder Hauptänderung. Was im Sinn der Bauordnung als Hauptreparatur oder Hauptänderung zu gelten hat, ist in § 7 der A. BO. auseinandergesetzt. Darnach ist die Behörde um Erteilung der Erlaubnis in folgenden Fällen anzugehen:

α) bei Veränderung der Höhe, Länge oder Breite eines Gebäudes,

β) bei Schwächung, Versetzung, Beseitigung oder Erneuerung von Umfassungen, aber nur, wenn entweder die Änderung auf eine ganze Gebäudeseite sich erstreckt oder von solcher Bedeutung ist, daß bei ordnungsmäßigem Verfahren besondere technische Vorsichtsmaßregeln, wie z. B. Abbolzungen, Hängevorrichtung ꝛc. hierzu erforderlich werden. Eine Änderung der ganzen Gebäudeseite liegt schon vor, wenn entweder die ganze Höhe oder die ganze Breite einer Gebäudeseite geändert wird. Den Satz: „Quod in fraudem legis, contra legem" wird man auch hier zur Anwendung bringen und daher die allmähliche Änderung einer ganzen Gebäudeseite dann für genehmigungspflichtig erklären müssen, wenn damit die Vorschrift der Bauordnung zu umgehen beabsichtigt wird.

γ) bei der Anlegung neuer und Versetzung oder konstruktiven Änderung bestehender Feuerstätten oder Kamine. Dagegen ist nicht genehmigungspflichtig das Setzen von Öfen oder Herden, die lediglich dem häuslichen Gebrauch dienen.

δ) bei Erneuerung oder konstruktiver Änderung eines Dachstuhls sowie bei der Wohnbarmachung von Räumen im Kellergeschoß oder im Dachraum, soweit diese Bauvornahmen in Städten oder in Märkten mit geschlossener Bauführung geschehen.

ε) bei Änderung der Façaden von Gebäuden an Straßen und an öffentlichen Plätzen, jedoch nur in Städten von mehr als 20000 Seelen.[1])

[1]) Daß das Gesetz auch den Interessen der Ästhetik nachgekommen ist,

2. Die fakultative Genehmigungspflicht.

Nach § 8 der A. BO. ist es den einzelnen Gemeinden überlassen, bestimmte im Gesetz bezeichnete Bauführungen im Wege ortspolizeilicher Vorschrift einer polizeilichen Genehmigung zu unterwerfen. Die Bauordnung gebraucht hier den Ausdruck „Polizeiliche Genehmigung", während sie in § 6 von einer „baupolizeilichen Genehmigung" spricht. Diese Verschiedenheit der Bezeichnung hat Anlaß zu Mißverständnissen gegeben. Der Ausdruck „polizeiliche Genehmigung" ist nicht als gleichbedeutend mit ortspolizeilicher Genehmigung zu verstehen, wie der Magistrat einer mittelbaren Stadt dies auffaßte, der auf Grund des § 8 die in diesem Paragraphen bezeichneten baulichen Anlagen einer ortspolizeilichen Genehmigung unterwarf. Vielmehr ist unter polizeilicher Genehmigung zweifellos die baupolizeiliche Bewilligung der Distriktsverwaltungsbehörde begriffen, welcher gemäß § 65 Abs. 1 der A. BO. die Bescheidung der Gesuche in erster Instanz zusteht.[1]) Statt der polizeilichen Genehmigung können aber auch die Gemeinden durch ortspolizeiliche Vorschrift anordnen, daß zur Wahrung bestehender Interessen der Ortspolizeibehörde vor dem Beginn der Ausführung dieser baulichen Anlagen Anzeige zu erstatten ist.

Die Bauten, welche darnach durch ortspolizeiliche Vorschrift genehmigungspflichtig gemacht werden können, sind in der A. BO. unter dem Namen „bauliche Anlagen" zusammengefaßt. Die Bezeichnung „bauliche Anlage" ist darnach technische Ausdrucksweise für die nach § 8 der A. BO. einer fakultativen Genehmigungspflicht unterliegenden Bauwerke.[2])

Der Kreis der baulichen Anlagen ist nun ein verschiedener, je nachdem es sich um Städte oder um sonstige Gemeinden handelt. Diejenigen baulichen Anlagen, für welche die nicht städtischen Gemeinden eine Bauerlaubnis vorschreiben können, dürfen auch in der

---

kann man nur begrüßen. Jedoch wird man keineswegs mit der Festsetzung dieser absoluten Zahlengrenze in gleicher Weise einverstanden sein können. — Vgl. auch Einleitung S. 11 Anm. 1.

[1]) Bayerische Gemeindezeitung, herausg. von Hauck und Hoffmann, 1. Jahrg. (1891) S. 591.

[2]) Vgl. z. B. § 1 Abs. 1 der A. BO.

Stadtgemeinde genehmigungspflichtig gemacht werden. Dagegen gibt es aber auch Bauführungen, die wohl in der Stadt, nicht aber in einer sonstigen Gemeinde, einer Genehmigung unterworfen werden können. Der Begriff der Stadt bestimmt sich nach der amtsüblichen Bezeichnung des Orts.[1])

In allen Gemeinden kann durch ortspolizeiliche Vorschrift eine Genehmigung für folgende bauliche Anlagen gefordert werden:

a) für Brunnenschachte. Der Begriff des Brunnenschachts bestimmt sich nach den thatsächlichen Verhältnissen. Schacht ist eine senkrechte Öffnung des Bodens von entsprechender Tiefe, die vermauert oder verschalt sein kann, aber nicht muß. Im einzelnen Fall ist die Untersuchung lediglich darauf zu richten, ob die Ausgrabungen tief genug waren, um als „Schacht" zu erscheinen. Hat eine Gemeinde die Brunnenschachte einer Genehmigungspflicht unterworfen, so ist eine Bauerlaubnis nicht nur dann erforderlich, wenn der feste Entschluß, einen Brunnenschacht herzustellen, vorlag, sondern auch dann, wenn lediglich zu dem Zweck einer vorläufigen Untersuchung, ob Wasser zu finden sei, gegraben wird.[2])

b) für Keller;

c) für Haus- und Straßenkanäle;

d) für Abtritte, Dung- und Versitzgruben. Hat jemand einen Abtritt ohne die nach ortspolizeilicher Vorschrift erforderliche polizeiliche Genehmigung angelegt, so wird seine Bestrafung nicht aus dem Grund ausgeschlossen, weil durch die Anlage nur der schon früher vorhandene, von einem anderen eigenmächtig zerstörte Abtritt in dem früheren Zustand wieder hergestellt worden ist.[3])

e) für Zäune oder Einfriedungen. Diese letzteren können jedoch einer Genehmigungspflicht nur unterstellt werden unter gewissen Voraussetzungen, die sich auf das Material und auf die örtliche Lage beziehen.

---

[1]) S. jetzt Ortschaftenverzeichnis des statistischen Bureaus, München 1888. — Vgl. Englert, A. BO. S. 6.

[2]) Urteil des Oberlandesgerichts München vom 15. Juni 1886 (Ministerialamtsblatt S. 208.)

[3]) Urteile des Oberlandesgerichts München vom 17. März 1891 (Sammlung Bd. VI S. 421).

Was das Material anlangt, so müssen die Zäune und Einfriedungen bestehen aus Metall, Mauerwerk oder geschlossenem Holzwerk. Zu den Umfriedungen der letzteren Art gehören auch die sogenannten Lattenzäune, d. h. Zäune, welche aus mehr oder minder enge gereihten, durch Querleisten miteinander verbundenen Latten bestehen.[1])

Die örtliche Lage der Zäune und Einfriedungen kommt insoferner in Betracht, als die ortspolizeiliche Vorschrift eine Genehmigungspflicht nur vorschreiben kann, wenn die Umfriedungen gelegen sind entweder an öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen oder an solchen Orten, wo Baulinien in Frage kommen. Für den Begriff der Öffentlichkeit kommt es nicht etwa auf den Eigentümer an, sondern ausschlaggebend ist, daß die Straße, der Weg oder der Platz thatsächlich dem allgemeinen Verkehr dient,[2]) weil dieser Umstand allein ein baupolizeiliches Interesse darbieten kann. Baulinien aber stehen in Frage, nicht bloß, wenn dieselben bereits genehmigt sind, sondern auch dann, wenn sich die Festsetzung derselben in Instruktion befindet.[3])

Auch hier kann nicht eine jede bauliche Thätigkeit zum Gegenstand einer ortspolizeilichen Vorschrift gemacht werden, sondern eine Genehmigungspflicht kann nur ausgesprochen werden einerseits für die Herstellung solcher Anlagen, andererseits für alle wesentlichen Veränderungen an derartigen Bauwerken. Was die wesentlichen Veränderungen betrifft, so hat das k. Oberlandesgericht München in verschiedenen Urteilen[4]) den Ausdruck „wesentliche Veränderung" dahin erläutert, daß dies gleichbedeutend sei mit Hauptänderung oder Hauptreparatur in § 7 Z. 1, 2 und 5 der A. BO. Sicherlich aber ist dies nicht die Meinung des Gesetzes. Unter wesentlicher Veränderung ist vielmehr an dieser Stelle zu verstehen eine das Wesen

[1]) Urteil des Oberlandesgerichts München vom 7. Okt. 1880 und vom 28. Febr. 1882 (Sammlung Bd. I S. 194 und Bd. II S. 41).

[2]) Englert, A. BO. S. 25 Anm. 8.

[3]) Urteile des Oberlandesgerichts München vom 28. März 1883 (Sammlung Bd. II S. 51) und vom 4. Mai 1883 (Ministerialamtsblatt S. 206).

[4]) Vgl. die Urteile dieses Gerichts vom 25. Febr. 1892 (Sammlung Bd. VII S. 53) und vom 12. Nov. 1896 (Sammlung Bd. IX S. 160).

der baulichen Anlage, d. h. die der baulichen Anlage zukommenden Eigenschaften oder Beschaffenheiten berührende Veränderung, wie dies in zutreffender Weise in den Blättern für administrative Praxis Bd. XLVIII S. 81 ff. dargethan wird. Es ist die wörtliche, ganz von § 7 der A. BO. unabhängige Auslegung des Ausdrucks zu wählen.

Daneben gibt es noch gewisse bauliche Anlagen, die nur in Städten von einer Genehmigung abhängig gemacht werden können. Eine baupolizeiliche Genehmigung zum Anbau von Balkonen, Altanen, Erkern, Gallerien und Gängen ist ausschließlich in Stadtgemeinden statthaft.

II. In den Fällen, wo eine Genehmigung weder nach der A. BO. noch gemäß einer auf Grund des § 8 der A. BO. erlassenen ortspolizeilichen Vorschrift zu erwirken ist, besteht für einen Bauunternehmer niemals eine Pflicht zur Erholung einer Baubewilligung. Oftmals kann es aber gerade in solchen Fällen für den Bauenden von großem Vorteil sein, der Behörde ein Baugesuch zur Genehmigung zu unterbreiten, weil ihm nur auf diese Weise die Erlangung von Erleichterungen verschiedener Art möglich ist. Diese Erscheinung, die gewissermaßen einen indirekten Zwang zur Erholung der Bauerlaubnis darstellt, hat in Eigentümlichkeiten unserer A. BO. ihren Grund.[1])

Es finden sich nämlich in der Bauordnung für die Landesteile rechts des Rheins auch auf nicht genehmigungspflichtige Bauführungen bezügliche Vorschriften, in denen der Baupolizeibehörde die Befugnis gegeben ist, im konkreten Fall Erleichterungen eintreten zu lassen. Will nun in einem derartigen Fall ein Bauunternehmer die in der Bauordnung in Aussicht gestellten Erleichterungen sich zu nutze machen, so kann er dies nur auf dem Weg erreichen, daß er sein Bauvorhaben, für das eigentlich eine Genehmigung seitens der Behörde nicht erforderlich ist, der Behörde zur Würdigung unterbreitet.

Einen Fall eines solchen indirekten Zwangs führt Englert mit Recht in seiner Ausgabe der A. BO. auf S. 7 an. Nach § 57

[1]) Vgl. hierüber Englert, A. BO. S. 7.

nämlich darf bei freistehenden Villen mit baupolizeilicher Bewilligung ausnahmsweise von den bestehenden Vorschriften abgewichen werden, wenn hierdurch keinerlei Gefahr für Nachbargebäude entsteht und die Festigkeit der Bauführung nicht beeinträchtigt wird. Will nun jemand bei einem Bau oder einer Reparatur, wozu nach den §§ 6—8 der A. BO. eine Baubewilligung nicht nötig ist, von den bestehenden Vorschriften abweichen, so hat er um die Erlaubnis zur Abweichung bei der Baupolizeibehörde nachzusuchen und das Gesuch, falls dies zur Beurteilung desselben erforderlich ist, mit einem Plan zu belegen.

Die Baubewilligung hat in derartigen Fällen den Charakter einer Dispensation, deren Erteilung der Gesetzgeber den Baupolizeibehörden delegiert hat.

§ 2.

Die Münchener Bauordnung.

Auch hier ist eine obligatorische und eine fakultative Genehmigungspflicht zu unterscheiden, aber nicht in dem nämlichen Sinn wie bei der A. BO. Der Begriff der fakultativen Genehmigung ist hier insofern gegeben, als nach § 13 der M. BO. der Baupolizeibehörde die Befugnis gegeben ist, in gewissen Fällen von dem Erfordernis baupolizeilicher Genehmigung Umgang zu nehmen.

I. Obligatorische Genehmigungspflicht.

Der Kreis der nach § 10 der M. BO. in jedem Fall genehmigungspflichtigen Bauten umfaßt folgende drei Gruppen:

1. Gebäude aller Art. Der Begriff des Gebäudes ist hier ebensowenig wie in der A. BO. gesetzlich festgelegt und bestimmt sich nach den nämlichen Gesichtspunkten wie bei der A. BO.

2. Gewisse bauliche Anlagen wie Brunnenschachte, Anwesensentwässerungen, Abtritte, Dung- und Versitzgruben und endlich Stützmauern. Nicht genehmigungspflichtig ist die Herstellung von Grundstückdrainagen sowie von Kalk- und anderen gemauerten Gruben, die nicht Dung- und Versitzgruben sind.[1])

[1]) Borscht, M. BO. S. 80 Anm. 2.

3. Zäune und Einfriedungen aller Art an Straßen, öffentlichen, d. h. allgemein dem Verkehr zugänglichen Wegen und Plätzen, an Nachbargrenzen oder wo Bau-, bezw. Vorgartenlinien in Betracht kommen. Deshalb sind von einer Bauerlaubnis befreit[1]) alle Einfriedungen, gleichviel aus welchem Metall sie hergestellt werden, wenn sie innerhalb des Grundkomplexes des Baugesuchstellers, ohne daß hiebei Bau- und Vorgartenlinien in Betracht kommen, errichtet werden wollen.

Als genehmigungspflichtige bauliche Thätigkeiten erscheinen die Herstellung, die Verlegung und endlich die Vornahme von Hauptreparaturen und Hauptänderungen. Der Begriff der letzteren, der in § 11 der M. BO. auseinandergesetzt wird, ist ein viel weitgehenderer als nach der A. BO. Darnach sind als Hauptänderungen oder Hauptreparaturen anzusehen:

a) Nicht nur die Veränderung der Höhe, Länge oder Breite eines Gebäudes, sondern auch in gleicher Weise jede Veränderung einer nach § 10 der M. BO. unterliegenden baulichen Anlage. Hierunter fällt namentlich das Aufsetzen von Stockwerken und das Anbauen von Flügelgebäuden.

b) Der Anbau von Balkonen, Altanen, Erkern, Gängen oder Gallerien. Auch die A. BO. von 1881 hatte in § 7 Z. 2 in diesen Fällen eine Hauptänderung angenommen; dagegen hat die neue A. BO. diesen Standpunkt aufgegeben und in § 8 bestimmt, daß für den Bau der genannten Gegenstände baupolizeiliche Genehmigung, bezw. Bauanzeige, durch ortspolizeiliche Vorschrift statuiert werden kann. Außerdem gilt nach Münchener Baupolizeirecht als Hauptreparatur die Herstellung von Anlagen zum Trocknen der Wäsche auf Dächern.

c) Während nach der A. BO. als Gegenstand einer Hauptänderung nur die Umfassungen erscheinen, betrachtet die M. BO. in ähnlicher Weise wie die alte A. BO. von 1881[2]) als Hauptänderung die Neuherstellung, Schwächung, Versetzung, Beseitigung oder Erneuerung aller statisch in Anspruch genommenen Bauteile, ins-

[1]) Borscht, M. BO. S. 80 Anm. 2.

[2]) § 7 Ziff. 3.

besondere Umfassungsmauern, Tragmauern, Tragsäulen, Pfeilern, Tragbalken, Durchzügen, Gurten oder Gewölben.

d) In gleicher Weise wie nach dem Rechte der A. BO. sind als Hauptänderung anzusehen die Anlegung neuer und die Versetzung oder konstruktive Änderung bestehender Feuerstätten oder Kamine; bei gewöhnlichen Koch- und Zimmerfeuerungen ist nach der M. BO. nur die Versetzung oder konstruktive Änderung von einer Genehmigungspflicht ausgenommen.

e) Die Erneuerung oder konstruktive Änderung von Dachstühlen und Treppenanlagen.

f) Die Einrichtung von Räumen in Gebäuden zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken, überhaupt zum dauernden Aufenthalt von Menschen, vorausgesetzt, daß ein solcher Zweck bei der Anlage nicht vorgesehen war. Hieher gehört z. B. der Fall, wenn Räume unter dem Dach oder unter dem Erdgeschoß für Wohnungszwecke eingerichtet werden sollen. Desgleichen ist genehmigungspflichtig die bei der Anlage nicht beabsichtigte Einrichtung von Räumen in Gebäuden zur Herstellung, Bearbeitung oder Lagerung leicht entzündlichen oder schwer zu löschenden Materials.

g) Die Vertiefung oder Erweiterung von Kellern, Abtritt-, Dung- und Versitzgruben, sowie die Veränderung von Entwässerungsanlagen.

h) Die bauliche Änderung der Façaden von Bauten an Straßen und öffentlichen Plätzen.

i) Die Erneuerung, Versetzung oder Erhöhung von Einfriedungen oder Einfriedungssäulen, soweit Bau-, bezw. Vorgartenlinien in Frage kommen.

II. Die fakultative Genehmigungspflicht.

Der § 13 der M. BO. zählt verschiedene Bauführungen auf, in denen von dem Erfordernis der Baugenehmigung Umgang genommen werden kann. Hieher gehören:

1. Die Erneuerung, Versetzung oder Erhöhung von Einfriedungen oder Einfriedungssäulen, welche auf die bestehende Baulinie gesetzt werden. Diese Vergünstigung gilt auch für den Fall, daß sich die Abänderung einer Baulinie in Instruktion befindet.[1])

[1]) Borscht, M. BO. S. 84 Anm. 1.

2. Die Herstellung und Verlegung von offenen Schutzdächern für industrielle oder landwirtschaftliche Unternehmungen, wofern nicht Baulinien in Frage kommen. Beispiele hierfür sind Ziegeltrockenstädel, Remisen, überdeckte Arbeitsplätze. Es handelt sich hier um provisorische Bauten, die nach Erfüllung ihres Zwecks wieder beseitigt werden; deshalb ist auch der Vorbehalt, daß Baulinien nicht in Frage kommen dürfen, in einem weiteren Sinn dahin zu erklären, daß die betreffenden Schutzdächer über die bestehende oder neu festzusetzende Baulinie nicht hinausragen.[1])

3. Die Herstellung von isolierten, nicht an oder vor die Baulinie zu stehen kommenden Kegelstätten und Gewächshäusern ohne Feuerungsanlagen. Der Begriff der Isoliertheit ist dann gegeben, wenn die betreffenden baulichen Anlagen um das Doppelte ihrer Höhe von anderen Gebäuden entfernt sind. Der fragliche Abstand ist nicht etwa mittlerer, sondern geringster Abstand, und wird nach § 68 Abs. 3 senkrecht zur Mittelaxe zwischen den Mauerfluchten gemessen. Treten die Kegelstätten oder Gewächshäuser über die Baulinien hervor, so kann nach § 12 Abs. 2 eine widerrufliche oder befristete Bauerlaubnis zur Anwendung gelangen.

4. Die Herstellung von offenen Schutzdächern und von Sommerhäuschen, wofern die genannten baulichen Anlagen einen Flächeninhalt unter 20 qm umfassen und nicht an oder vor die Baulinie zu stehen kommen.

5. Die Herstellung von Taubenschlägen und sonstigen geringfügigen Bauwerken, ebenfalls unter der Voraussetzung, daß nicht an oder vor die Baulinie gebaut wird.

In den genannten Fällen braucht der Bauluſtige nicht der Behörde ein Baugesuch zur Genehmigung zu unterbreiten, sondern es hat der Bauunternehmer persönlich oder durch einen Vertreter vor Inangriffnahme der Bauarbeiten Anzeige an die Lokalbaukommission zu erstatten. Die Lokalbaukommission hat sich dann darüber schlüssig zu machen, ob im gegebenen Fall besondere polizeiliche Interessen obwalten oder nicht. Kommt die Behörde zu der Ansicht, daß irgendwelche Gefährdungen des Gemeinwohls nicht ge-

[1]) Borscht, M. BO. S. 84 Anm. 2.

geben sind, so wird sie sich mit der bloßen Anzeige begnügen und ihre Thätigkeit auf die Überwachung der bauordnungsgemäßen Ausführung beschränken. Sollte sich aber irgend ein Punkt finden, der einer näheren Würdigung aus polizeilichen Rücksichten bedürfte, so kann die Lokalbaukommission die Vorlage von Plänen behufs baupolizeilicher Bescheidung verlangen.

§ 3.

Das pfälzische Baupolizeirecht.

Im pfälzischen Baupolizeirecht ist das Institut der baupolizeilichen Genehmigung nur in beschränktem Maße entwickelt.[1])

I. Nach der pfälzischen Bauordnung, die lediglich dem Gesichtspunkt der Feuersgefahr Rechnung trägt, sind genehmigungspflichtig:

1. Bauten von mehr als gewöhnlicher Ausdehnung und Brandgefahr, wie sie näher in §§ 4—6 aufgeführt sind. Hieher gehören z. B. Lokale, welche für größere Versammlungen oder öffentliche Lustbarkeiten bestimmt sind; Theater mit Schnürboden und Versenkungen; Gebäude, welche zur Herstellung, Bearbeitung oder Lagerung größerer Quantitäten leicht entzündlichen oder schwer zu löschenden Materials bestimmt sind;[2])

2. Fabrik-, Mühl- und Schneidesägegebäude;

3. Brauereien.

Hinsichtlich dieser Bauten ist die Erholung baupolizeilicher Erlaubnis erforderlich zur Herstellung sowie zur Vornahme einer Hauptänderung.[3]) Die Verlegung ist in der Pf. BO. nicht erwähnt, einerseits, weil nicht viel Spielraum für eine Verlegung gegeben ist, andererseits weil die Verlegung im Einzelfall leicht unter den Begriff der Herstellung oder der Hauptänderung gebracht werden kann. Der Fälle, in denen nach der Pf. BO. eine Hauptänderung als gegeben zu erachten ist, sind mit Rücksicht auf das ausschließliche feuer-

[1]) Über die bevorstehende Änderung s. oben S. 22.

[2]) Vgl. A. BO. §§ 46—48. — Novelle vom 21. März 1900 Abschnitt II Z. 1.

[3]) Pf. BO. § 16 Z. 1 u. 4.

polizeiliche Interesse nur wenige. Es gehören nach § 16 Ziff. 4 der Pf. BO. hierher:

a) die Erneuerung und konstruktive Änderung des Dachstuhls,

b) Änderungen an den Brandmauern, Kaminen und größeren Feuerstätten mit Ausnahme der gewöhnlichen Koch- und Zimmerfeuerungen.

II. Den wenigen Fällen der pfälzischen Bauordnung fügen andere Gesetze und Verordnungen noch mehrere Vorschriften bei, in denen eine polizeiliche Genehmigung erheischt wird. Es kommen hier in Betracht:

1. PStr.GB. Art. 102 Abs. 2 Z. 1. Darnach bedarf auch in der Pfalz derjenige einer oberpolizeilichen Erlaubnis, der an bestehenden Gebäuden, Gebäudevorsprüngen, Freitreppen oder Mauern, insoweit diese der festgesetzten Baulinie nicht entsprechen, eine zur Verstärkung oder Wiederherstellung derselben dienende Bauarbeit unternimmt.

2. PStr.GB. Art. 102 Abs. 2 Z. 3 fordert eine Bewilligung der zuständigen Behörde für den Fall, daß jemand in einer weniger als 100 Meter betragenden Entfernung von einem in Gebrauch stehenden Leichenacker eine Wohnung errichtet oder einen Brunnen gräbt oder bestehende Wohngebäude erneuert oder vergrößert.[1])

In diesen beiden Fällen wird also eine polizeiliche Erlaubnis aus anderen Rücksichten als im Interesse der Feuersicherheit gefordert; in dem einen Fall bildet die Sicherheit des Verkehrs, in dem anderen die Gesundheit das legislatorische Moment.

3. Auf Grund oberpolizeilicher Vorschriften der k. Regierung, Kammer des Innern, der Pfalz vom 10. Februar 1883[2]) § 4 ist eine besondere distriktspolizeiliche Erlaubnis erforderlich für die Anlage von Kellerwohnungen. Die distriktspolizeiliche Erlaubnis darf nur unter der Voraussetzung erteilt werden, daß der Bauplatz hoch gelegen, trocken und keiner Überschwemmung ausgesetzt ist. Auch hat sich die Distriktspolizeibehörde im vorliegenden Falle mit dem k. Bezirksarzt ins Benehmen zu setzen.

[1]) Vgl. das französische Dekret vom 7. März 1808 (Foertsch u. Caspar, Elsaß-Lothringisches Baupolizeirecht S. 221).

[2]) Kreisamtsblatt S. 105. Abgedruckt bei Herrmann, A. BO. S. 119.

Diese, auf Art. 102 Abs. 2 Ziff. 2 des PStr.GB. sich stützende oberpolizeiliche Vorschrift hat, hygienischen Gesichtspunkten entsprechend, eine Baubewilligung zur Voraussetzung einer Bauführung gemacht.

---

5. Kapitel.

Die Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung.

I.

Die Baulinie.

§ 1.

Die Aufstellung von Straßen- und Baufluchtlinien.

I. Als polizeirechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit von Bauführungen ist vor allem der Bestand öffentlicher Verkehrswege zu nennen. Der Schaffung eines geordneten, den Anforderungen des modernen Verkehrslebens entsprechenden Straßenwesens dient die Ziehung von Baulinien.

Das Institut der Baulucht findet seine Wurzel in Frankreich.[1]) Das französische Recht kennt das sog. alignement und verstand darunter zunächst die Feststellung der Grenzlinie zwischen Straße und Privateigentum, sodann aber diese Grenzlinie, die Baulucht selbst, womit sich, dem Worte noch einen weiteren Sinn gebend, die hinsichtlich dieser Linie, die vorerst möglicher Weise nur eine gedachte ist, den Anliegern in Gegenwart und Zukunft erwachsenden Verpflichtungen verbanden. Die gesetzliche Grundlage dieser Verpflichtungen reicht ziemlich weit zurück. Nachdem bereits im 16. Jahrhundert königliche Ordonnanzen für die Stadt Paris die Einholung der Erlaubnis für Vorsprünge aller Art und die Festsetzung von Baufluchten angeordnet hatten, erging als erster allgemeiner, für alle dem König unmittelbar unterstellten Städte verbindlicher Erlaß das Edikt vom Dezember 1607, welches, abgesehen von anderen auf die Wegsamkeit der Straßen bezüglichen Bestimmungen, die Erlaubnis für Vor-

[1]) Vgl. Foertsch und Caspar, Elsaß-lothringisches Baurecht S. 5 ff.

sprünge und die Festsetzung der Bauflucht durch den Großwegmeister wiederholt und allgemein vorschrieb. Jedoch ging das Edikt dabei nicht soweit, daß es die den Großwegmeistern empfohlene Verbreiterung der Straßen ausdrücklich auch durch den Zwang zum Zurücktreten oder zur Konstituierung einer öffentlich-rechtlichen servitus non aedificandi versucht hätte. Diesen Zweck wollte man zunächst dadurch erreichen, daß man eine Usurpation der ursprünglichen Straßenfläche verbot und verhinderte; eine wirkliche Verbreiterung konnte nicht herbeigeführt werden, da die Aufstellung eigentlicher Pläne weder angeordnet war noch zur Durchführung gelangte. Erst im Anfang des 18. Jahrhunderts stellte man Pläne zu Durchbrüchen, Erweiterungen u. s. w. auf und belegte die der Durchführung dieser Pläne hinderlichen Gebäude mit der servitude de reculement, ohne jedoch den Besitzern irgend ein Recht auf Entschädigung zuzuerkennen. Der Durchführung diente die Pflicht zur Erholung der Bauerlaubnis. Eine nähere gesetzliche Regel fehlte jedoch und eine willkürliche Praxis war die Folge davon. Diesen Rechtszustand fand die Gesetzgebung der Revolutionszeit vor. Sie ließ es zunächst beim Alten; die erste ausdrückliche Anerkennung der Verpflichtung des Anliegers, in Folge der festgesetzten Baulinie zurückzutreten oder vorzurücken, findet sich in den Art. 50—54 des Gesetzes vom 16. September 1807, betr. die Trockenlegung der Sümpfe, welches zugleich Bestimmungen über Höhe und Art der Entschädigung sowie das dabei zu beobachtende Verfahren trifft, vor allen Dingen aber anordnet, daß die Bauflucht auf Grund allgemeiner, vom Staatsoberhaupt zu genehmigender Baufluchtpläne erteilt werden soll. Im weiteren Verlauf unseres Jahrhunderts ist an den materiellen Grundlagen des Alignementrechts nichts geändert worden.

Bildete sonach die französische Gesetzgebung jener Zeit den Abschluß des materiellen Alignementrechts, so gewann sie auf der anderen Seite noch dadurch Bedeutung, daß sie die Bauflucht in den neu eroberten Gebieten zur Einführung brachte und damit nach Deutschland das Alignementrecht verpflanzte.

So findet sich auch in Bayern die Bauflucht vor, im diesseitigen Teil des Königreichs speziell mit der Eigentümlichkeit, daß mit der Baulinie die Anlage von Vorgartenlinien verbunden werden kann.

Im allgemeinen gilt der Grundsatz, daß in München die im Bezirk der Stadt gelegenen Grundstücke und im übrigen rechtsrheinischen Bayern die in Städten, Märkten oder zusammenhängend gebauten Dörfern gelegenen Grundstücke nur nach Festsetzung von Baulinien bebaut werden dürfen. In der Pfalz ist nach Art. 102 Abs. 1 des PStr.GB.[1]) die Absteckung der Baulinie Voraussetzung für Bauführungen an einer öffentlichen Straße einer Stadt oder eines Dorfes, an einer Staats- oder Distriktsstraße.

II. Ist eine Baulinie noch nicht bestimmt oder soll von der bereits gegebenen abgewichen werden, so hat vor allem die Festsetzung der Baulinie zu erfolgen.[2]) Im rechtsrheinischen Bayern kann von Festsetzung einer Baulinie Umgang genommen werden bei Aufführung neuer Gebäude oder sonstiger baulicher Anlagen an einer Staats- oder Distriktsstraße oder an einem Gemeindeverbindungsweg außerhalb der Städte, Märkte und zusammenhängend gebauten Dörfer, wenn die Festsetzung weder von den beteiligten Privaten angestrebt wird noch im öffentlichen Interesse geboten erscheint. Jedoch ist alsdann mit den Gebäuden regelmäßig die Richtungslinie der Straße und der von der Baupolizeibehörde vorgeschriebene Abstand einzuhalten.[3]) Auch nach der M. BO. ist bei gewissen in § 1 Abs. 3 genannten Bauführungen eine Umgangnahme von Festsetzung der Baulinie möglich, wenn für genügende Entwässerung sowie für eine namentlich für Feuerlöschzwecke hinreichende Zufahrt gesorgt ist und die Festsetzung von Baulinien weder von beteiligten Privaten noch im öffentlichen Interesse gefordert wird. In solchen Fällen hat die Lokalbaukommission sich mit der k. Polizeidirektion sowie mit dem Stadtmagistrat ins Benehmen zu setzen und die Baugenehmigung an solche Bedingungen zu knüpfen, daß die spätere Durchführung von Baulinien sicher gestellt ist.

Anläßlich der Festsetzung der Baulinie hat die Baupolizeibehörde auch Rücksicht auf die Höhenlage zu nehmen. Das Niveau ist nach der A. BO. § 2 Abs. 1 nur dann festzustellen, wenn von

[1]) Vgl. Gesetz vom 22. Juni 1900 betr. die Ergänzung und Abänderung des PStr.GB. § 4.

[2]) A. BO. § 1 Abs. 3; M. BO. § 1 Abs. 2.

[3]) A. BO. § 1 Abs. 4 und 5.

der Baupolizeibehörde ein Bedürfnis hierfür anerkannt ist; nach § 2 der M. BO. ist die Höhenlage der Straße stets, die Höhenlage der an der Straße gelegenen Bauplätze nur im Bedürfnisfall festzustellen. Für die Höhenlage werden in § 2 Abs. 1 und 2 der A. BO. und in § 4 der M. BO. zahlreiche Anforderungen in öffentlichem Interesse vorgeschrieben.

III. Ist eine Baulinie einmal festgesetzt, so muß sie in der Regel bei sämtlichen Bauführungen eingehalten werden. Von dieser Regel besteht aber eine Reihe von Ausnahmen, indem sich in unserem Baupolizeirecht eine Zahl von baulichen Anlagen findet, für die ein Genehmigungszwang nicht besteht.

1. Nach der A. BO. § 1 Abs. 1 u. 2 besteht eine Pflicht zur Einhaltung der Baulinie in folgenden Fällen:

a) bei Herstellung eines Gebäudes oder einer sonstigen baulichen Anlage an bestehenden oder neu anzulegenden öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen in Städten, Märkten oder zusammenhängend gebauten Dörfern, dann an einer Staats- oder Distriktsstraße oder an einem Gemeindeverbindungsweg;

b) bei Vornahme einer Hauptreparatur oder Hauptänderung an der Umfassung bestehender Gebäude oder baulicher Anlagen der vorbezeichneten Art gegen die Straße. Die Einhaltung einer Baulinie ist dagegen nicht erforderlich, wenn die Vornahme einer Hauptreparatur nur im Inneren eines nicht in der Baulinie stehenden Hauses beabsichtigt wird.

Im letzteren Fall, d. h. wenn es sich um eine Hauptreparatur oder Hauptänderung handelt, kann das Erfordernis der Baulinieneinhaltung ausnahmsweise auch entfallen. Doch müssen dabei folgende drei Voraussetzungen gegeben sein:

α) Die Hauptänderung darf sich nicht auf die ganze Umfassung gegen die Straßenseite erstrecken.

β) Das Fundament der Umfassung muß noch tragfähig sein.

γ) Es darf die Sache nicht so liegen, daß die ganze Umfassung der betreffenden Gebäudeseite nach ihrer baulichen Beschaffenheit derselben Hauptänderung oder Hauptreparatur bedarf. Diese Bestimmung soll ein Umgehen des Gesetzes verhindern, das man leicht in der Weise bewerkstelligen könnte, daß man die einer vollständigen

Erneuerung bedürftige Gebäudeumfassung in kurzen Abschnitten allmählich erneuert, wodurch man sich dann dem Baulinienzwang entzöge.

Auch bei Stockwerksaufsetzungen kann nach § 1 Abs. 2 der A. BO. verfahren, mithin von Einhaltung der Baulinie Umgang genommen werden.[1])

2. Die M. BO. handelt vom Baulinienzwang in § 5 und unterscheidet Fälle obligatorischer Baulinieneinhaltung und Fälle, in denen nach dem Ermessen der Behörde die Einhaltung einer Baulinie gefordert werden kann.

a) Die Baulinie muß eingehalten werden:

α) bei Neuaufführung eines Gebäudes oder einer sonstigen der baupolizeilichen Genehmigung bedürfenden Anlage an bestehenden oder neu anzulegenden öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen;

β) bei Vornahme einer Hauptänderung oder Hauptreparatur an einem bestehenden Gebäude oder einer baulichen Anlage der vorbezeichneten Art.

b) Die Einhaltung der Baulinie kann gefordert werden:

α) beim Umbau eines Vordergebäudes, wenn auch der Bauplan auf die vor der Baulinie befindlichen Gebäudeteile sich nicht mitbezieht;

β) beim Neubau eines größeren Rückgebäudes, wenn das Vordergebäude alt und reparaturbedürftig ist;

γ) beim Anbau von Flügelbauten an Vordergebäude.

In Abs. 3—7 des § 5 wird dann der Baulinienzwang näher ausgeführt; zugleich werden Fälle namhaft gemacht, in denen im Hinblick auf die vorübergehende Dauer des Bauwerks und mit Rücksicht darauf, daß die öffentlichen Interessen nicht gefährdet werden, Umgang von Festsetzung der Baulinie genommen werden kann.

3. Das pfälzische Baupolizeirecht verlangt die Absteckung einer Baulinie in folgenden Fällen:

a) zur Herstellung eines neuen Gebäudes an einer öffentlichen Straße einer Stadt oder eines Dorfes, an einer Staats- oder Distriktsstraße,

b) zur Aufführung einzelner Teile oder Vorsprünge eines solchen Gebäudes, z. B. Freitreppen u. dgl.,

---

[1]) ME. vom 10. April 1891 Nr. 5665.

c) zur Errichtung einer neuen Mauer an einer öffentlichen Straße einer Stadt oder eines Dorfes, an einer Staats- oder Distriktsstraße.[1])

IV. Das bayrische Baupolizeirecht bestimmt darnach die Voraussetzungen des Baulinienzwangs im Großen und Ganzen unabhängig von dem Umstand, ob die Neuerrichtung eines solchen Bauwerks oder die Aufführung einer Hauptreparatur oder Hauptänderung einer baupolizeilichen Erlaubnis bedarf. Es gibt darnach genehmigungspflichtige Bauten, für die ein Baulinienzwang nicht besteht, und Bauten, die zwar einem Baulinienzwang unterworfen sind, nicht aber einer Genehmigungspflicht.

Uns interessieren hier nur die genehmigungspflichtigen Bauten.

Diejenigen genehmigungspflichtigen Bauarbeiten, die keinem Baulinienzwang unterworfen sind, sind von dem Einhalten einer Baulinie befreit, und es erscheint darum die Baugenehmigung nicht an die Voraussetzung geknüpft, daß eine Baulinie besteht oder erst festgestellt wird.

Anders liegt die Sache bei denjenigen genehmigungspflichtigen Bauanlagen, für welche die Einhaltung der Baulinie vorgeschrieben ist. Für diese bildet das Bestehen, bezw. die Festsetzung der Baulinie die Voraussetzung der Ausführung und mithin auch die Voraussetzung für die Erteilung der Bauerlaubnis zur Ausführung. Die Baupolizeibehörde kann demzufolge den Baubescheid nur erteilen, wenn eine Baulinie besteht. Ist eine Baulinie nicht gegeben, so könnte die Behörde das Gesuch bis nach Festsetzung der Baulinie abweisen. Zweckmäßiger verfährt jedoch die Baupolizeibehörde in der Regel, wenn sie das behufs Erteilung der Baubewilligung anhängige Verfahren einstellt oder das Baugesuch zurückstellt, bis die Baulinienfestsetzung ihre Erledigung gefunden hat.

§ 2.

Das Verfahren bei Feststellung von Baulinien.

I. Die Festsetzung der Baulinie erfolgt in der Regel auf Grund eines vom Bauenden vorgelegten Antrags. Ausnahms-

[1]) PStr.GB. Art. 102 Abs. 1. – Vgl. das Gesetz vom 22. Juni 1900, betr. die Ergänzung und Abänderung des PStr.GB. § 4.

weise findet auch ein Eingreifen der zuständigen Behörde ex officio gemäß § 59 der A. BO. statt. Dies ist dann der Fall, wenn eine Baulinie noch nicht bestimmt ist und ein Bedürfnis zu deren Feststellung besteht. Die Beibringung der erforderlichen Pläne und sonstigen Instruktionsbehelfe ist Sache der beteiligten Gemeinde.

Sind die Voraussetzungen des Offizialverfahrens nicht gegeben, so hat derjenige, der die Festsetzung einer noch nicht bestimmten oder die Abänderung einer bestehenden Bau- oder Höhenlinie begehrt, seinem Antrag die erforderlichen Pläne und sonstigen Instruktionsbehelfe beizufügen. Die Pläne haben den in den Bauordnungen[1]) aufgestellten Anforderungen inhaltlich zu entsprechen und sind in doppelter Fertigung einzureichen. Hierbei hat sich oftmals nachträglich herausgestellt, daß die genehmigten Baulinienpläne sich im Widerspruch mit den thatsächlichen Verhältnissen befanden, und deshalb schreibt die M. BO. in § 4 Abs. 3 eine Bestätigung durch das Vermessungsamt der Stadt München des Inhalts vor, daß es die Pläne nach sorgfältiger Prüfung als im Einklang mit den thatsächlichen Verhältnissen stehend anerkenne. Sind die Vorlagen den gegebenen Vorschriften nicht entsprechend oder zeigen sich in denselben Fehler, durch welche eine Änderung der gestellten Anträge bedingt wird, so sind sie dem Antragsteller unter genauer Bezeichnung der Fehler oder Mängel zur Berichtigung zurückzugeben.[2])

Die Instruktion der Anträge und Projekte wegen Festsetzung neuer oder Abänderung bestehender Baulinien und Höhenlagen steht in den unmittelbaren Städten den Magistraten, in München der Lokalbaukommission im Benehmen mit dem Stadtmagistrat, sonst den Bezirksämtern zu.[3]) Die Beteiligten sind mit ihren Erinnerungen zu hören.[4]) Bei Bauanlagen in der Nähe der Gemeindegrenzen ist auch die beteiligte Nachbargemeinde um ihre Meinung anzugehen.[5])

[1]) A. BO. § 4; M. BO. § 3.
[2]) A. BO. § 63; M. BO. § 78.
[3]) A. BO. § 58 Abs. 1; M. BO. § 76.
[4]) A. BO. § 61 Abs. 1; M. BO. § 79 Abs. 1.
[5]) A. BO. § 61 Abs. 2; M. BO. § 79 Abs. 2.

Die Entscheidung über die Anträge erfolgt, sowohl was Höhenlage als Baulinie anlangt, im rechtsrheinischen Bayern mit Ausnahme von München für unmittelbare Städte durch die k. Kreisregierung in I. und durch das k. Staatsministerim des Inneren in II. Instanz, für die übrigen Orte durch die Bezirksämter in I. und die Kreisregierungen, Kammern des Inneren, in II. Instanz, vorbehaltlich des ministeriellen Oberaufsichtsrechts.[1]) In München dagegen sind in Fragen der Baulinienfestsetzung die Akten und Pläne von der Lokalbaukommission mit bestimmten Gutachten an die k. Regierung von Oberbayern, Kammer des Inneren, einzusenden, welche sie dann dem k. Staatsministerium des Inneren mit den allenfalls veranlaßten Erinnerungen zur Bescheidung unterbreitet; die Feststellung der Höhenlage dagegen erfolgt durch die Lokalbaukommission.[2]) Für die Festsetzung der Baulinie sind den Behörden in § 3 der A. BO. und in § 4 der M. BO. bestimmte Gesichtspunkte an die Hand gegeben.

Von den Bescheiden sind die beteiligten Personen und die betreffende Gemeinde, in München der Stadtmagistrat, in Kenntnis zu setzen.[3])

Gegen den Bescheid ist Beschwerde den Beteiligten gegeben; die Beschwerdefrist beträgt 14 Tage. In München ist das Recht der Beschwerde nur möglich gegen die Festsetzung der Höhenlage.[4])

II. Eine Besonderheit, die namentlich auf die Voraussetzung der Erteilung des Baukonsenses Bezug hat, gilt für Bauführungen in neuen Bauanlagen von Städten, Märkten und zusammenhängenden Dörfern. Hier darf die Bewilligung zur Aufführung neuer Gebäude erst dann erteilt werden, wenn vorher die Herstellung des Straßenkörpers für den betreffenden Teil der Straße von einer Querstraße bis zur nächsten Querstraße und für die Verbindung mit einer bereits bestehenden Straße gesichert oder wenigstens Sicherheit dafür geleistet ist, daß diese Herstellung binnen zu bestimmender Frist erfolgt. Würde infolge dieser Auflage von der Gemeinde auf Kosten eines Bauunternehmers der Straßenkörper über

[1]) A. BO. § 58 Abs. 2.
[2]) M. BO. § 79 Abs. 4 und § 76 Abs. 2.
[3]) A. BO. § 64; M. BO. § 82.
[4]) A. BO. § 77; M. BO. § 79.

dessen Bauanlage hinaus längs fremder Grundstücke hergestellt, so darf einem anderen Bauunternehmer ein Neubau auf solchen weiteren Grundstücken nur bewilligt werden, wenn der Ersatz für den auf Herstellung der Straße längs dieser Grundstücke gemachten notwendigen Aufwand geleistet oder durch Kaution gesichert ist. Dasselbe gilt nach Münchener Baupolizeirecht, wenn von der Gemeinde die Kosten für Herstellung des Straßenkörpers vorgeschossen wurden. Die Verpflichtung zur Ersatzleistung erstreckt sich aber für die nur an einer Straßenseite angrenzenden Eigentümer nicht auf mehr als die Hälfte der für Herstellung der betreffenden Straßenstrecke aufgewendeten Kosten. Der Betrag der zu ersetzenden Auslagen wird durch die Baupolizeibehörde auf Grund der vorzulegenden Nachweise festgesetzt. Endlich bleiben nach der M. BO. Vereinbarungen zwischen der Stadtgemeinde und den Beteiligten, die wegen Uebernahme von Straßenherstellungskosten abgeschlossen worden waren, in Kraft und können Mehrforderungen nicht von der Stadtgemeinde auf Grund der genannten Bestimmungen erhoben werden.[1])

III. Ueber das Verfahren bei Absteckung der Baulinie in der Pfalz[2]) entscheidet die Regierungsverfügung vom 7. April 1836, Alignement der Traversen betreffend.[3]) In der Pfalz haben die Bürgermeister dafür Sorge zu tragen, daß die Gemeinden, für welche noch keine Alignementpläne bestehen, baldigst in den Besitz solcher sämtliche Ortsstraßen umfassenden Pläne gelangen, da der Art. 102 des PStr.GB. kaum zu vollziehen ist, solange den Gemeindebehörden solche nicht zur Hand sind. Besteht für eine Gemeinde oder Straße keine allgemeine Baulinie, so haben sich die Baulustigen in jedem einzelnen Fall, wenn es sich um eine Staatsstraße handelt, an das betreffende Straßen- und Flußbauamt, und wenn es sich um eine Distrikts- oder Gemeindestraße handelt, an den betreffenden Distrikts- oder Gemeindebauschaffner zu wenden. Dem Baulustigen selbst dürfen Kosten bei Entstehung der Baulinie nicht auferlegt werden.

---

[1]) A. BO. § 62 Abs. 3–6; M. BO. § 81.

[2]) Über die bevorstehende Änderung vgl. S. 22.

[3]) Amtsblatt S. 207, auch abgedruckt im Amtsblatt 1856 S. 268. — Vgl. A. Geib, Handbuch für die Gemeindebehörden der Pfalz, 2. Aufl., Kaiserslautern 1884, S. 194 ff.

Bei Herstellung von Alignementplänen wird gegenwärtig folgender Geschäftsgang beobachtet. Der vom Techniker projektierte Alignementplan wird dem Bürgermeister der betreffenden Gemeinde mitgeteilt. Dieser erläßt sodann eine Bekanntmachung des Inhalts, daß der Plan während einer bestimmten Frist offenliege und von den Beteiligten eingesehen werden könne. Hiermit verbindet das Bürgermeisteramt zugleich die Aufforderung, etwaige Reklamationen gegen die projektierte Baulinie innerhalb der festgesetzten Frist zu erheben. Nach Ablauf dieser Frist wird der Gemeinderat mit seiner Erinnerung vernommen und der Plan samt den Verhandlungen dem k. Bezirksamt zur weiteren Amtshandlung in Vorlage gebracht. Gegen die Festsetzung der Baulinie steht den beteiligten Eigentümern das Recht der Beschwerde zu. Die genehmigten Alignementpläne sind auf das strengste einzuhalten. Abweichungen von denselben können nur mit Ermächtigung der k. Regierung geschehen.

§ 3.

Die rechtliche Natur und die Wirkung der Baulinie.

I. Die Baulinie ist in technischer wie juristischer Beziehung von hoher Bedeutung; bilden doch Bauniveau und Baulinie die Hauptfaktoren namentlich der städtischen Bauentwicklung.

1. Der technische Zweck der Baulinie beruht auf der Tendenz, breite, den Anforderungen des Verkehrs und zugleich dem Gesamtplan des Orts entsprechende Straßen herzustellen. Es soll demnach die geordnete Anlage von Häuserreihen und Straßen ermöglicht und allen bei Bauten in Betracht kommenden Rücksichten, soweit dieselbe durch die Baulinie berührt werden, entsprochen werden. Dieser m. E. wichtige Gesichtspunkt wird sehr oft wegen Übertreibung des rein wirtschaftlichen Gesichtspunkts und Vernachlässigung der historischen, ästhetischen, sozialen u. s. w. Interessen gänzlich übersehen. Als ein extremes Beispiel denke man sich, es befinde sich in einem kleinen Städtchen ein höchst kostbares und merkwürdiges Gebäude. Einer Tramwaylinie zulieb soll dieses Gebäude abgerissen werden, nur weil jene Tramwaylinie etwa durch eine derartige Änderung der Baulinie 5 m spart.

2. In rechtlicher Hinsicht bedeutet die Baulinienfestsetzung einen vorweggenommenen Teil aller Baugenehmigungen für eine bestimmte Straße oder einen bestimmten Platz. Die festsetzende Behörde legt damit sich selbst für die Zukunft eine allgemeine Beschränkung auf und gibt zugleich den künftigen Bauprojekten und Baugesuchen eine bestimmte Richtung, von der nur ausnahmsweise abgewichen werden kann.

II. Bei Festsetzung einer Baulinie wird sehr häufig der Fall eintreten, daß ein Teil des Grundstücks außerhalb der Baulinie zu liegen kommt. Über die rechtliche Wirkung, welche die Baulinienfestsetzung auf das außerhalb der Baulinie gelegene Areal ausübt, herrscht in Theorie wie Praxis mancher Streit.[1])

Das bayrische Expropriationsgesetz vom 17. November 1837 gewährt nach Art. 1 lit. A Z. 13 bekanntlich kein Enteignungsrecht für Ortsstraßen. Von diesem Grundsatz gestattet jedoch das Gesetz Ausnahmen in den Fällen, wo gesundheits- oder sicherheitspolizeiliche Gründe in Frage stehen. Bayern befindet sich damit im Gegensatz zu fast sämtlichen deutschen Staaten, die den Gemeinden das Enteignungsrecht zu Gunsten ihrer Ortsstraßen zugestanden haben.

Die Wirkung der Baulinienfestsetzung ist nach unserem bayrischen Recht lediglich eine Beschränkung der privaten Dispositionsfähigkeit; eine Verpflichtung zur Abtretung der etwa außerhalb der Baulinie liegende Fläche wird durch die Baulinienfestsetzung nicht begründet. Unsere Bauordnungen[2]) haben sichtlich mit Bezug auf das Enteignungsgesetz die Bestimmung aufgenommen, daß die Erledigung der etwa in Frage kommenden Grundabtretungen Sache des Übereinkommens der Gemeinden mit den Beteiligten ist. In der Regel soll diese Einigung der Baulinienfestsetzung vorausgehen; doch darf durch die noch nicht vollzogene Erledigung der Grundabtretungsfrage die Bestimmung der Baulinie nicht aufgehalten werden.

Es ist darnach der Baupolizeibehörde keine Macht gegeben, die Erteilung der Baubewilligung von Gebietsabtretungen abhängig

[1]) Vgl. Seydel, Staatsrecht Bd. III S. 244. — Borscht, M. BO. S. 47 ff. — Herrmann, A. BO. Anm. 1—4 zu § 62. — Englert, A. BO. Anm. 1—6 zu § 62. — VGH. Bd. II S. 183.

[2]) A. BO. § 62 Abs. 1 u. 2; M. BO. § 80.

zu machen. Trotzdem verfährt man in der Praxis oft gegenteilig und sieht in der Grundabtretung eine polizeiliche Auflage, von deren Erfüllung die Baubewilligung abhängig gemacht wird. Man weist dabei auf die großen Nachteile hin, die dem Gemeinwohl daraus entstehen können, daß der Petent Eigentümer der außerhalb der Baulinie gelegenen Fläche bliebe.[1]) Einen Verstoß gegen das Enteignungsgesetz glaubt man um deswillen nicht zu begehen, weil ein solcher nur dann gegeben sei, wenn jemand zur Ausführung eines Gebäudes gezwungen werden könnte und infolge dieses Zwangs ein in die Straße fallendes Eigentum abgeben müßte. Man übersieht aber dabei, daß die Verweigerung der Baubewilligung den Behörden der Baupolizei nicht à discretion anheimgestellt, sondern nur aus baupolizeilichen Gründen gestattet ist, namentlich also nicht zu dem Zweck, etwa Grundabtretungen für Straßen indirekt zu erzwingen. Allerdings hat der von den Gemeinden so eingeschlagene Weg zur Durchsetzung der Straßenerweiterung den Vorzug der Billigkeit für sich, legal aber ist er niemals.

Das Zweckmäßigste in vorliegendem Falle wäre, wenn die bayrische Gesetzgebung hinsichtlich der Wirkung der Baulinienfeststellung dem Vorgehen der meisten anderen deutschen Staaten[2]) Folge leisten würde in der Weise, daß sie mit der Festsetzung der Baulinie eine Verpflichtung der Grundstückseigentümer begründet, den zur Anlage der Straße erforderlichen Grund und Boden gegen Entschädigung abzutreten. Auf diese Weise ließe sich der Streit aus

[1]) Vgl. die franz. servitude d'alignement (Foertsch u. Caspar, Elsäßisch-Lothringisches Baupolizeirecht S. 11 ff.).

[2]) Für Württemberg vgl.: A. BO. Art. 7; Verfassungsgesetz, betr. die Abänderung des § 30 der Verfassungsurkunde, v. 20. Dez. 1888 (Reg.Bl. S. 445); Gesetz betr. die Zwangsenteignung von Grundstücken und Rechten an Grundstücken, vom 20. Dez. 1888 (Reg.Bl. S. 446). —

Bezügl. Hessen vgl. Zeller, Verfassung und Verwaltung im Großherzogtum Hessen, 2 Bde., Darmstadt 1885/86, Bd. I S. 269 ff. und Pfaff, Hess. A. BO. Bd. I S. 35 ff. —

Für Hamburg vgl. Gesetz betr. den Bebauungsplan für die Vororte auf dem rechten Elbufer v. 30. Dez. 1892 §§ 6 ff. —

Für Preußen vgl. Gesetz betr. die Anlegung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. Juli 1875 (GS. 1875 S. 561) § 11.

der Welt schaffen. Den genannten Weg befürworteten auch in neuerer Zeit häufig die größeren Städte, indem sie das Verlangen nach genereller Ausdehnung des Expropriationsrechts auf Ortsstraßen kund gaben. Diesem Begehren gegenüber hat man früher eingewendet, daß das Expropriationsgesetz in Art. 22 ausdrücklich als Verfassungsgesetz erklärt und im Hinblick auf die gegenwärtig bestehende Regentschaft ein Landtagsbeschluß nicht zu erlangen sei. Diese Entgegnung gilt aber nicht mehr als durchschlagend, und erst kürzlich hat die Regierung die Notwendigkeit einer Revision des Zwangsenteignungsgesetzes zu Gunsten der Städte anerkannt.[1]) So wird man wohl annehmen dürfen, daß in nicht allzu ferner Zeit die Gemeinden mit einem entsprechenden Expropriationsrecht ausgestattet werden.

Freilich müßte, falls man der Festsetzung der Baulinie die Bedeutung eines Enteignungsbeschlusses beilegen wollte, auch bei diesen Festsetzungen denjenigen Erfordernissen eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens entsprochen werden, welchen bei Enteignungen überhaupt anerkanntermaßen zu genügen ist.

III. Im übrigen hat die Baulinienfestsetzung die Bedeutung, daß über sie heraus in die Straße keine Bauten errichtet werden dürfen. Es bezeichnet die Baulinie in diesem Sinn die Grenze gegen den Weg zu, über welche hinaus kein Gebäude hervorragen soll. Damit ist aber noch keineswegs entschieden, wie im übrigen das Gebäude zu stehen kommt, ob hart an der Grenzlinie, ob weiter zurück, ob mit der Langseite an die Straße oder mit der Giebelseite u. s. w.[2])

Die angegebene Wirkung der Baulinie in unserem bayrischen Baupolizeirecht ist nicht ausnahmslos durchgeführt. Es finden sich in unseren Bauordnungen folgende Ausnahmen von dem Verbot, über die Baulinie vorzubauen:

1. Nach § 38 der A. BO. können Altanen, Balkone und Gallerien unter gewissen Voraussetzungen über die festgestellte Baulinie hervorragen.

[1]) Stenog. Ber. d. K. d. Abg. (1900) Bd. II S. 598 u. 616.

[2]) Die Bl. f. adm. Prax. Bd. XV S. 322 sprechen im Hinblick auf diese Eigenschaft von einer Baulinie im engeren Sinn.

2. Gemäß § 5 Abs. 3 der M. BO. kann die Herstellung von interimistischen Einfriedungen und Gebäuden nach Einvernahme des Stadtmagistrats auch ohne Zurückrücken auf die Baulinie widerruflich gestattet werden.

3. Endlich kann eine Befreiung von Einhaltung der Baulinie im Münchener Baupolizeirecht statthaben für Balkone, Erker u. dgl. sowie für kleinere Bauteile, die entweder ästhetischen Rücksichten dienen, wie z. B. Risalite, oder Bedürfniszwecken, wie z. B. Stufen. Die hier einschlägigen Bestimmungen fanden sich zum größten Teil bereits in den ortspolizeilichen Vollzugsvorschriften zur Münchener Bauordnung von 1879,[1]) von wo aus sie in die neue Münchener Bauordnung in § 5 Abs. 4 übernommen wurden.

Während über die erwähnte Wirkung der Baulinie die Meinungen einig sind, teilen sich dieselben bei der Frage, wie weit man mit einem Gebäude *hinter der Baulinie zurückbleiben dürfe.*[2])

In der Litteratur findet sich zuweilen die Anschauung vertreten, der Baulinie komme einzig und allein die Wirkung zu, daß der Bauende mit seinem Gebäude nicht über die Baulinie hinaus in die Straße bauen dürfe. Zur Begründung stützen sich die Vertreter dieser Ansicht auf den Zweck der Baulinie, eine Gefährdung der Verkehrsfreiheit hintanzuhalten. Dieser erfordere zwar, daß die Gleichlage mit dem Weg möglichst eingehalten werde und das Gebäude nicht zu weit gegen den Weg vorstehe, setze aber keineswegs voraus, daß alle Gebäude in eine und dieselbe Flucht zu stehen kämen, und auch nicht, daß überhaupt gebaut werden muß.[3])

Dagegen läßt sich einwenden, daß schon vom Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses aus ein beliebiges Zurückbleiben des einzelnen mit seinem Gebäude hinter der Baulinie nicht wohl zu wünschen ist. Ganz abgesehen davon, daß Ästhetik und Feuersicherheit bei einer derartigen Bauweise leiden, werden meistenteils die auf diese Weise

[1]) Rasp, Die Münchener Bauvorschriften, München 1880, D §§ 12 bis 23, S. 71.

[2]) Die Bl. f. adm. Prax. Bd. XV S. 322 sprechen hier von einer Baulinie im weiteren Sinn.

[3]) Bl. f. adm. Prax. Bd. XV S. 323.

entstehenden Winkel in den Straßen oftmals der öffentlichen Sicherheit und Reinlichkeit geradezu verderbenbringend sein.

Man wird daher als Regel anzunehmen haben, daß derjenige, welcher zur Einhaltung der Baulinie verpflichtet ist, nicht hinter derselben bei der Bauführung zurückbleiben dürfe. Im einzelnen Fall kann sich eine Ausnahme ergeben, namentlich dann, wenn das Grundstück durch eine mit der Frontseite der anliegenden Häuser in gleicher Linie laufende Mauer gegen die Straße abgeschlossen ist.[1])

Die Richtigkeit der angeführten Ansicht ergibt sich auch aus § 5 Abs. 6 und 7 der M. BO., wonach ein Zurückbleiben hinter der Baulinie ausnahmsweise gestattet werden kann. Aus diesen Ausnahmen folgt mit zwingender Notwendigkeit der Schluß, daß in der Regel mit Gebäuden nicht hinter der Baulinie zurückgeblieben werden kann.

Zudem wird diese Ansicht bestätigt durch ein Urteil des k. Oberlandesgerichts München vom 20. November 1888.[2]) Dieses Gericht hat als Revisionsinstanz ausgesprochen, daß eine strafbare Abweichung von der Baulinie nicht bloß durch Überschreitung, sondern auch durch Zurückbleiben hinter der Baulinie begangen werden könne, weil das Gesetz ganz allgemein jede Abweichung von der Baulinie mit Strafe bedrohe und der Zweck des Gesetzes für diese ausdehnende Auslegung spreche. Diese Entscheidung ist zwar auf Grund des Art. 102 Abs. 2 Z. 1 des PStr.GB. für die Pfalz ergangen, trifft aber nach seiner Begründung für das Geltungsgebiet des Art. 101 des PStr.GB., mithin der beiden diesseitigen Bauordnungen, ebenfalls zu.[3])

[1]) Wand, Rechtsverhältnisse der öffentlichen Wege in der Pfalz, 1. Aufl., S. 60 Ziff. 39. Hier wird die Anschauung vertreten, daß ganz frei gebaut werden dürfe, wenn das Grundstück, auf welchem gebaut werden soll, gegen die Straße schon irgendwie abgeschlossen sei. Dagegen sei die Notwendigkeit der Einhaltung der Baulinie dann gegeben, wenn aus dem Bauplan hervorgehe, daß die Gebäude in der Absicht errichtet werden sollen, um denselben die Vorteile der nahen Straße zu verschaffen, bezw. sich von der Straße abzuschließen.

[2]) Sammlung Bd. V S. 210.

[3]) Herrmann, A. BO. S. 4 Anm. 2. — Englert, A. BO. S. 13 Anm. 9

IV. Die Nichteinhaltung der Baulinie wird durch das PStr.GB. mit Strafe bedroht. Art. 101 Abs. 1 enthält die entsprechenden Strafvorschriften für die Landesteile rechts des Rheins, Art. 102 Abs. 2 Ziff. 1 die einschlägigen Strafnormen für die Pfalz.[1])

§ 4.

Die doppelte Baulinie.

I. Neben der einfachen Baulinie kennen unsere Bauordnungen auch noch das Institut der doppelten Baulinie. Bei diesen ist die Sache so geregelt, daß innerhalb der äußeren Linie (Vorgartenlinie) nur eine Einfriedung, innerhalb der inneren Linie (Baulinie i. e. S.) die volle bauliche Ausnützung des Grund und Bodens gestattet ist.

II. Die Vorgartenlinien waren dem älteren bayrischen Baupolizeirecht unbekannt. Zum ersten Male begegnen sie uns in der Verordnung vom 16. Mai 1876, die Aufführung von Gebäuden im offenen Bausystem betreffend, welche in § 1 bei offenem Bausystem die Anlegung von Vorgärten zuließ. Von da ist das Institut der Vorgartenlinien in die neue A. BO. und in die neue M. BO. übergegangen, so daß nunmehr die Ziehung von Vorgartenlinien auch im Geltungsgebiet der geschlossenen Bauweise als zulässig erscheint. Wann im einzelnen Fall eine Festsetzung von Vorgartenlinien statthaben soll, ist eine Frage polizeilichen Ermessens.

III. Hinsichtlich ihrer juristischen Natur sind beide Linien Baulinien. An der Vorgartenlinie und nur an dieser ist eine Einfriedung zugelassen; zwischen beiden Linien aber ist gemäß der Verpflichtung zur Baulinieneinhaltung die Belassung irgend welcher Bauwerke ausgeschlossen.[2])

---

lit. a. — Vgl. auch den Aufsatz von L. Gyßling: „Die Baulinie nach pfälzischem Recht" in den Bl. f. adm. Prax. Bd. XLVII S. 161 ff. (namentlich S. 176).

[1]) Vgl. S. 46 Anm. 1.

[2]) Vgl. Englert, A. BO. S. 10 und S. 13 Anm. 9 lit. a. — Urteil des k. Oberlandesgerichts München v. 28. Okt. 1893, welches auf die pfälzischen Verhältnisse Bezug nimmt (Samml. Bd. VII S. 474). — A. BO. § 4 Abs. 2 a. E. und M. BO. § 1 Abs. 1 S. 2.

II.

Die Vorlage von Bauplänen.[1])

I. Nach den Bestimmungen unserer Bauordnung hat derjenige, welcher für eine Bauführung die Erlaubnis der Baupolizeibehörde erhalten will, mit seinem Baugesuch Baupläne in Vorlage zu bringen. Sonach bildet die Einreichung des Bauplans eine Voraussetzung für die Erteilung der baupolizeilichen Genehmigung.[2])

II. Was die äußere Form des vorgeschriebenen Bauplans anlangt, so gibt näheren Aufschluß darüber der § 14 Abs. 3 der M. BO. Hiernach müssen die Zeichnungen nach ausdrücklicher Vorschrift deutlich und korrekt auf dauerhaftem Material und in dauerhafter Weise ausgeführt sein. Allgemein ist ferner zu fordern, daß die Baupläne in Aktenformat, d. i. auf Blättern von 33 cm Höhe und 21 cm Breite eingereicht werden.[3]) Die Baupläne sind in doppelter Fertigung einzureichen.[4]) Auch ist der Maßstab für die Baupläne genau vorgeschrieben. Lagepläne sind im Maßstab von 1 : 1000 nach der A. BO. und nach der Pf. BO., im Maßstab von 1 : 500 nach der M. BO., Grundriß-, Durchschnitt- und Façadenpläne nach sämtlichen Bauordnungen im Maßstab von 1 : 100, Detailpläne nach der A. BO. und nach der Pf. BO. im Maßstabe von 1 : 50, nach der M. BO. auf Anordnung der Behörde, endlich Übersichtspläne im Maßstab von 1 : 1000 nach der M. BO. zu fertigen.[5]) Auf jedem Plan ist der Maßstab ausdrücklich anzugeben.[6]) Bezüglich der Baulinien und Höhenlagen hat der Planfertiger nach § 84 Abs. 3 der M. BO. das Nötige aus den Plänen der Lokalbaukommission, bezw. des Stadtmagistrats zu erholen.

---

[1]) Über das Erfordernis der Baupläne vgl.: Württ. A. BO. Art. 85 nebst Vollz.Verf. zu derselben vom 23. Nov. 1882, §§ 66—67. — Hess. A. BO. Art. 66. — Sächs. Gesetz vom 6. Juli 1863 § 2 Abs. 1.

[2]) A. BO. § 9; M. BO. § 14 Abs. 2; Pf. BO. § 16 Z. 1.

[3]) Englert, A. BO. S. 26 Anm. 1 zu § 9.

[4]) A. BO. § 67 Abs. 1; M. BO. § 14 Abs. 4; Pf. BO. § 16 Z. 2.

[5]) A. BO. § 9 Abs. 2; M. BO. § 14 Abs. 3; Pf. BO. § 16 Z. 2.

[6]) Englert, A. BO. S. 26 Anm. 4 zu § 9.

III. Der Inhalt der Baupläne ist beschrieben in § 9 der A. BO., § 14 Abs. 2 der M. BO. und § 16 Z. 1 der Pf. BO. Die drei Bauordnungen stimmen hinsichtlich dieses Punktes im wesentlichen überein; die Abweichungen, die sich finden, haben lediglich untergeordnete Bedeutung. Die A. BO. und die Pf. BO. verlangen z. B. für den Lageplan einen Umkreis von 25 m, die M. BO. einen solchen von 50 m. Auch sind die Vorschriften der M. BO. etwas detaillierter als die der anderen beiden Bauordnungen.

IV. Jeder Bauplan muß nach § 67 Abs. 1 der A. BO. und nach § 84 Abs. 1 der M. BO. von bestimmten Personen zum Zeichen des Anerkenntnisses und Einverständnisses unterschrieben sein. Die Personen, deren Unterschrift sonach gefordert wird, sind der Bauherr, der Planfertiger und die beteiligten Nachbarn. Wenn die Bauordnungen hier die Unterschrift der beteiligten Nachbarn fordern, so kommen einerseits nur wirkliche Nachbarn in Betracht. Es wird demnach weder die Zustimmung der in einem gewissen Umkreis wohnenden Anwesensbesitzer noch die Zustimmung der Besitzer von gegenüber liegenden Grundstücken gefordert. Andererseits müssen die Nachbarn aber auch als Beteiligte erscheinen, und dies wird man nur dann annehmen dürfen, wenn die bauliche Ausnutzung ihres Grundes und Bodens durch die beabsichtigte Bauführung beeinträchtigt werden würde. Man kann daher von einer Unterschrift der Nachbarn überhaupt absehen, wenn lediglich eine bauliche Veränderung im Innern des Hauses beabsichtigt wird.

Besondere Vorschriften treffen die A. BO. § 67 Abs. 4 und die M. BO. § 85 für den Fall, daß die Nachbarn ihre Unterschrift auf dem Bauplan verweigern. Diese Thatsache ist auf den Plänen vorzumerken. Nach der M. BO. kann statt dessen auch Kundgabe zu Protokoll erfolgen. Die M. BO. bestimmt sodann noch weiterhin, daß in einem solchen Fall die sich weigernden beteiligten Nachbarn aufzufordern sind, ihre Erinnerungen bei Meidung der Nichtberücksichtigung binnen einer bestimmten Frist bei der Lokalbaukommission vorzubringen. Wenn besondere Verhältnisse einen Augenschein notwendig machen, so ist dieser nach § 85 Abs. 2 der M. BO. unter Vorladung des Bauunternehmers und der Nachbarn, denen die Zu-

ziehung von Sachverständigen freisteht, vorzunehmen und der Sachverhalt vollständig zu erheben.

V. Sodann hat nach § 67 Abs. 3 der A. BO. die Ortspolizeibehörde, sofern sie nicht selbst zur Entscheidung des Baugesuchs zuständig ist, was bei allen nicht unmittelbar der Kreisregierung unterstellten Gemeinden der Fall ist, die Vollständigkeit und Richtigkeit der auf dem Plan befindlichen Unterschriften der Beteiligten zu bestätigen und die vom Standpunkt der Ortspolizei etwa veranlaßten Erinnerungen beizufügen.

VI. Wenn die Pläne den genannten Anforderungen nicht entsprechen oder fehlerhaft sind, so hat die Baupolizeibehörde dieselben dem Gesuchsteller zur Ergänzung oder Berichtigung zurückzugeben. Diese Bestimmung ist nur in der M. BO., und zwar in § 84 Abs. 4 aufgeführt, hat aber selbstverständlich auch im übrigen rechtsrheinischen Bayern Gültigkeit.

VII. Nur der den thatsächlichen Verhältnissen entsprechende Bauplan kann eine hinreichende Voraussetzung für die wirksame Erteilung der Bauerlaubnis bilden. Sind daher der Baupolizeibehörde unrichtige Pläne in Vorlage gebracht worden, auf Grund deren sie den Baubescheid erließ, so ist die Baubewilligung nur scheinbar, nicht jedoch wirksam zur Entstehung gelangt. Zugleich aber ist in unseren Bauordnungen[1]) bestimmt, daß die Baupolizeibehörde befugt sei, eine derartige auf Grund unrichtiger Pläne erteilte Baugenehmigung zurückzunehmen. Diese Bestimmung ist für uns auch noch insofern interessant, weil dies — abgesehen von der auf Widerruf gewährten baupolizeilichen Erlaubnis — der einzige Fall ist, in welchen unser bayrisches Baupolizeirecht eine Zurücknahme der Bauerlaubnis kennt.[2])

[1]) A. BO. § 76 Abs. 3 und M. BO. § 92 Abs. 3.

[2]) Hess. A. BO. Art. 66 Abs. 2 enthält die nämliche Bestimmung.

6. Kapitel.

Die Wirkungen der erteilten Baugenehmigung.

Die Wirkungen der erteilten Baugenehmigung haben ihren Ausgangspunkt in dem rechtlichen Charakter der Baugenehmigung, die nicht das Entstehen eines subjektiven öffentlichen Rechts im Gefolge hat, sondern vielmehr nur feststellt, daß dem Baubeginn vom Standpunkt des öffentlichen Interesses kein Hindernis entgegenstehe.

I. Zunächst hebt die erteilte Baubewilligung das Verbot, zu bauen, für den speziellen Fall, für den sie erteilt ist, auf. Infolgedessen treffen den Baulustigen nicht die Strafen, welche derjenige verwirkt, der bauliche Thätigkeiten vornimmt, ohne um die baupolizeiliche Erlaubnis nachzusuchen. Nach § 367 Z. 15 des RStr.GB. werden nämlich Bauherrn, Baumeister oder Bauhandwerker, mit Geldstrafe bis zu 150 ℳ oder mit Haft bestraft, wenn sie einen Bau oder eine Ausbesserung, wozu polizeiliche Genehmigung erforderlich ist, ohne diese Genehmigung ausführen oder ausführen lassen. Zugleich hat der Richter nach Art. 105 Abs. 1 des PStr.GB. im Strafurteil auszusprechen, daß die Polizeibehörde berechtigt ist, die Beseitigung des ordnungswidrigen Zustands anzuordnen und zu diesem Zweck die Sicherstellung, Abänderung, den gänzlichen oder teilweisen Abbruch des betreffenden Bauwerks oder der betreffenden Vorrichtung zu verfügen. Diese letzteren Maßregeln kann bei Gefahr auf Verzug die Polizeibehörde auf Grund des Art. 105 Abs. 2 des PStr.GB. vorbehaltlich der Strafverfolgung sofort treffen.

II. Sodann ist natürlich der Bauluſtige nach dem Eintreffen der erteilten baupolizeilichen Bewilligung berechtigt, seine baulichen Thätigkeiten in Angriff zu nehmen. Doch bezüglich des Zeitpunkts, wann der Gesuchsteller nach erhaltener Bauerlaubnis mit seinen Bauarbeiten beginnen darf, gilt in unseren Bauordnungen nicht gleiches Recht.

1. Nach der A. BO. § 72 Abs. 1 kann mit den Bauarbeiten erst dann begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig geworden ist. Die gleiche Auffassung legte auch die Pf. BO. schon bisher zu Grund, wenn sie in § 16 Z. 1 sagt: „Die . . . Bauten

dürfen nur auf Grund rechtskräftig genehmigter Baupläne ausgeführt werden." Seit der Novelle vom 21. März 1900 ist jeder Zweifel in dieser Hinsicht beseitigt, indem nunmehr die Vorschrift des § 72 der A. BO. auch für die Pfalz Anwendung zu finden hat.[1]) In dem außerhalb Münchens geltenden bayrischen Baupolizeirecht gibt also erst die Rechtskraft des Baubescheides dem Gesuchsteller das Recht, mit seinen Bauarbeiten anzufangen.[2])

Der Eintritt der Rechtskraft aber vollzieht sich in zweifacher Weise.

a) Der Baubescheid ist rechtskräftig, wenn die Genehmigung in II. Instanz erteilt ist, mit dem Tage der Zustellung des Bescheides, weil es nach § 65 Abs. 1 der A. BO., bezw. § 17 Abs. 1 der Pf. BO. keine weitere Instanz mehr gibt.

b) Der Baubescheid ist aber auch dann rechtskräftig, wenn die Genehmigung in I. Instanz erteilt und während der Beschwerdefrist von 14 Tagen gegen den Baubescheid eine Beschwerde nicht eingelegt worden ist.[3])

Eine Ministerialentschließung vom 23. Juni 1896 Nr. 11934 bestimmt: Ist bei Bescheidung eines Baugesuchs ein beteiligter Nachbar in II. Instanz unterlegen, so darf der Baubeginn erst nach unbenutztem Ablauf der in §§ 77 Abs. 1 der A. BO. (§ 17 Abs. 2 der Pf. BO.) vorgeschriebenen Frist, bezw. im Fall rechtzeitig eingelegter Beschwerde erst nach Eintreffen eines abweisenden oberaufsichtlichen Bescheides gestattet werden, da nur bei solchem Vorgehen das Oberaufsichtsrecht des k. Staatsministeriums des Inneren genügend gewahrt erscheint.

---

[1]) Vgl. Novelle: Abschnitt II.

[2]) Anders die Württ. A. BO. Art. 78 Abs. 2. Hiernach darf vor der Erteilung des erforderlichen polizeilichen Erkenntnisses, bezw. der Bestätigung desselben in der Rekursinstanz, mit Grabarbeiten begonnen werden, mit der Ausführung des Baues aber nur insoweit, als dies nach dem Ermessen der zuständigen Baupolizeibehörde zulässig ist. Die Hess. A. BO. Art. 75 schließt sich der bayrischen A. BO. an, läßt jedoch in besonderen Fällen Dispens zu. Nach dem sächsischen Gesetz vom 6. Juli 1863 § 2 Abs. 2 darf vor Erteilung der obrigkeitlichen Bauerlaubnis mit der Grundlegung und sonstigen Ausführung des Baues nicht begonnen werden. Ähnlich die Novelle zum Hamburger Baupolizeirecht v. 15. April 1896 § 8 Ziff. 3.

[3]) A. BO. § 77 Abs. 1 und Pf. BO. § 17 Abs. 2.

Über den Begriff „Beginn der Bauarbeiten" herrschte früher verschiedene Meinung in der Litteratur wie Praxis. Namentlich drehte sich der Streit darum, ob die Grundausgrabungen bereits einen Beginn der Bauarbeiten darstellten. Die A. BO. von 1890 hat daher zu dieser Frage Stellung genommen und im Anschluß an die in der Litteratur überwiegende Anschauung[1]) in § 72 Abs. 1 sich ausdrücklich dahin ausgesprochen, daß zu den Bauarbeiten auch die Herstellung der Baugruben zu rechnen sei. Dieser Standpunkt des bayrischen Gesetzgebers ist durchaus zu billigen; denn schlägt man diesen Weg nicht ein, so bleibt im Falle der Versagung der Genehmigung die Baugrube gewöhnlich längere Zeit unausgefüllt und ungeebnet, was zu mancherlei Mißständen führt.

Die Fassung des § 72 Abs. 1 der A. BO. gibt ganz klar zu erkennen, daß der Ortspolizeibehörde in keiner Weise ein Recht zusteht, den Baubeginn vor rechtskräftiger Verbescheidung des Baugesuchs zu gestatten. Sollte gleichwohl die Ortspolizeibehörde in Überschreitung ihrer Machtbefugnisse die Erlaubnis zum Baubeginn erteilt haben, so schützt diese Bauerlaubnis in keiner Weise den Unternehmer vor Strafe, selbst dann nicht, wenn er glaubt, infolge der erteilten Bewilligung zum Baubeginn berechtigt zu sein.[2])

2. Im Gegensatz zur A. BO. und zur Pf. BO. kommt nach Münchener Baupolizeirecht bereits der Zustellung des Baubescheides die Wirkung zu, daß mit den Bauarbeiten nunmehr begonnen werden kann.[3]) Wie die in § 91 gebrauchten Worte „weder Aushebung des Grundes noch sonstige Bauarbeiten" besagen, ist auch nach der M.BO. die Aushebung des Baugrunds als Bauarbeit zu betrachten. Nach früherem Münchener Baupolizeirecht durfte wie nach der A. BO. unter keinen Umständen mit der Aushebung des Baugrunds begonnen werden, bevor der Baubescheid erlassen war. Diese Bestimmung ist aber in der M. BO. vom 29. Juli 1895 durch die Einschiebung der

---

[1]) Vgl. Zeitschrift für Gesetzgebung und Rechtspflege Bd. XII S. 112; Stengleins Zeitschrift für Gerichtspraxis und Rechtswissenschaft Bd. IV S. 211. — Vgl auch die Nov. z. Hamb. Baupolizeigesetz v. 15. April 1896 § 8 Ziff. 3.

[2]) Urteil des Oberlandesgerichts München v. 11. Juni 1892 (Sammlung Bd. VII S. 181).

[3]) M. BO. § 91 Abs. 1.

Worte: „in der Regel" gemildert worden. Es ist damit der Baupolizeibehörde das Recht gegeben, auch schon vor der Zustellung des Baubescheids den Beginn von Bauarbeiten zu gestatten, wenn die Bewilligung dieser Ausnahme durch die Bedürfnisse gerechtfertigt erscheint.[1])

III. Der Baulustige ist nach erteilter Bauerlaubnis regelmäßig vor den Eingriffen der Polizeibehörden gesichert. Eine Ausnahme hiervon ist lediglich dann gegeben, wenn die polizeilichen Eingriffe solche sind, welche die Bauerlaubnis in dem speziellen Fall nicht angehen, sondern auf selbständiger Grundlage und unabhängig von dem allgemeinen Bauverbot gemacht werden können.[2])

IV. Da die Bauerlaubnis nur feststellt, daß dem Bauvorhaben von polizeilichem Gesichtspunkt aus kein Bedenken entgegenstehe, so kann die polizeiliche Erlaubnis niemals eine Wirkung auf streitige Privatrechtsverhältnisse ausüben.[3]) Daher können Einwendungen, die sich lediglich auf einen privatrechtlichen Titel stützen, auch nach der Erteilung der Baugenehmigung im Rechtsweg geltend gemacht werden. Der Vorbehalt des Rechtswegs braucht nicht ausdrücklich im Baubescheid ausgesprochen zu sein, sondern er versteht sich immer von selbst. Es kann niemals ein Nichtigkeitsgrund oder eine hinlängliche Veranlassung zu einer Nichtigkeitsbeschwerde darin liegen, daß die Beteiligten von der Baupolizeibehörde hinsichtlich privatrechtlicher Ansprüche nicht vernommen worden sind.

V. Der vorgelegte Bauplan bildet die Grundlage für die Erteilung der Baubewilligung. Die Wirkungen der Bauerlaubnis ergreifen nur die dem Bauplan zu Grunde liegende Bauführung, sofern nicht im Baubescheid eine Abweichung vom Bauplan getroffen ist. Daraus ergibt sich, daß auf die während der Ausführung eines genehmigten Bauplans beabsichtigten Änderungen sich der Baukonsens nicht miterstreckt. Handelt es sich daher um Änderungen, welche zu ihrer Vornahme einer baupolizeilichen Genehmigung bedürfen würden, wenn sie an dem planmäßig hergestellten Bauwerk vorgenommen werden sollten, so müssen über diese Abweichungen neue Pläne oder

[1]) Vgl. Münchener Gemeindezeitung, Jahrg. 1894, S. 1777; Englert, M. BO. Anm. 2 zu § 91 S. 82.

[2]) Vgl. O. Mayer, Verwaltungsrecht Bd. I S. 291.

[3]) Ebenso die Württ. A. BO. Art. 88 Abs. 2 und die Hess. A. BO. Art. 73.

Tekturen zu den bisherigen Plänen gefertigt und wie letztere der erstinstanziellen Bescheidung unterbreitet werden.[1]) Sind dagegen nur solche Abänderungen beabsichtigt, die auch am planmäßig hergestellten Bauwerke zu ihrer Vornahme einer baupolizeilichen Genehmigung nicht bedürfen würden, so sind Plantekturen nicht erforderlich, sofern nicht die Abweichung sich als Zuwiderhandlung gegen eine „besondere Anordnung" im Sinne des § 12 Abs. 1 der A. BO., bezw. des § 16 Abs. 1 der M. BO. darstellen würde.[2])

Eine Änderung des Bauplans während der Ausführung des Bauprojekts, welche darnach der polizeilichen Genehmigung bedurft hätte, jedoch ohne diese Erlaubnis vorgenommen wurde, qualifiziert sich als eigenmächtige Abweichung von dem durch die Behörde genehmigten Bauplan und zieht nach § 367 Z. 15 des RStr.GB. eine Geldstrafe bis zu 150 ℳ oder Haft nach sich. Dazu kommt nach Art. 105 des PStr.GB. die richterliche Ermächtigung an die Polizeibehörde zur Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes, bezw. bei Gefahr im Verzug das Einschreiten der Baupolizeibehörde vorbehaltlich der Strafverfolgung.

7. Kapitel.

Die Endigung der erteilten Baugenehmigung.

I. Die Wirksamkeit einer gültig erteilten Baugenehmigung ist nicht unbedingt und auf alle Zeiten hin festgelegt. Es können vielmehr nach der Erteilung verschiedene Umstände eintreten, welche die Erlaubnis ihrer Wirksamkeit entkräften. So erlischt naturgemäß die auf Zeit erteilte Baubewilligung infolge Ablaufs der im Baubescheid festgesetzten Zeit und in gleicher Weise wird die auf

[1]) A. BO. § 75; M. BO. § 93.

[2]) Urteil des Oberlandesgerichts München vom 21. Juni 1890 (Ministerialamtsblatt S. 354). — Vgl. Württ. A. BO. Art. 79 Abs. 3 und Hess. A. BO. Art. 76. S. auch die Novelle zum Hamburger Baupolizeigesetz vom 15. April 1896 § 6 Abs. 2.

Widerruf ergangene Baugenehmigung hinfällig, sobald von Seiten der Baupolizeibehörde von dem Widerrufsrechte Gebrauch gemacht wird. Für alle Arten der baupolizeilichen Genehmigung versteht es sich von selbst, daß die erteilte Baubewilligung erlischt, wenn in den thatsächlichen Voraussetzungen, auf welche sich dieselbe gründet, eine Änderung eingetreten ist. Die mit der baupolizeilichen Genehmigung verknüpfte zeitliche Begrenzung ist eine eigentümliche Erscheinung. Die M. BO. wie die A. BO. verlangen nämlich, daß binnen einer bestimmten Frist mit dem Bau begonnen werden muß, widrigenfalls die erteilte Baugenehmigung unwirksam wird. Hinsichtlich der Dauer der Frist weichen die beiden Bauordnungen von einander ab. Nach der M. BO. § 92 Abs. 1 besteht eine Frist von einem Jahr. Die A. BO. vom 19. September 1881 hatte gleichfalls eine Frist von einem Jahr aufgestellt; jedoch wurde in der A. BO. vom 31. Juli 1890[1]) die Wirksamkeit der erteilten Baugenehmigung, einem im Landtag geäußerten Wunsch entsprechend, von einem auf zwei Jahre erstreckt.[2]) Von welchem Zeitpunkt an beginnt nun diese Frist zu laufen? Die M. BO. § 92 Abs. 1 erwähnt ausdrücklich, daß die Frist vom Tage der Zustellung der erteilten Baubewilligung an zu rechnen ist. Die A. BO. § 76 Abs. 1 dagegen sagt ganz allgemein: „von der Zeit der erteilten Genehmigung an". Diese unklare Ausdrucksweise hat nun in der Litteratur zu verschiedenen Ansichten geführt. Englert äußert in seiner Ausgabe der A. BO.[3]) die Meinung, daß hier analog der M. BO. die Frist vom Tage der Zustellung an zu rechnen sei. Demgegenüber rechnet v. Seydel in seinem bayrischen Staatsrecht[4]) die Frist erst vom Moment der eingetretenen Rechtskraft des baupolizeilichen Bescheides an. Letztere Ansicht ist zweifellos

[1]) A. BO. § 76 Abs. 1.

[2]) Ebenso: die Württ. A. BO. Art. 91. Dagegen beschränken die Wirksamkeit auf 1 Jahr: die Hess. A. BO. Art. 74 Abs. 1 S. 1 und die Bad. BO. § 55f Abs. 1. Nach der Novelle zum Hamburger Baupolizeigesetz vom 15. April 1896 muß die Anzeige wiederholt werden, wenn mit dem angezeigten Bau oder der Anlage nicht binnen 6 Monaten begonnen wird (§ 6 Abs. 1).

[3]) S. 107 Anm. 2 zu § 76.

[4]) Seydel, Staatsrecht Bd. III S. 247.

die richtige. Dies ergibt sich aus folgenden Erwägungen. Nach der M. BO.[1]) ist der Baulustige unter allen Umständen mit dem Moment der Zustellung des Bescheides zur Vornahme der Bauarbeiten befugt. Dagegen nach der A. BO. § 72 Abs. 1 kann der Bauunternehmer erst, wenn das Baugesuch rechtskräftig entschieden ist, mit den Bauarbeiten beginnen. Nun kann aber gewiß eine zum Beginn der Bauarbeiten gesetzte Frist nicht während einer Zeit laufen, wo es dem Bauunternehmer untersagt ist, bauliche Thätigkeiten vorzunehmen. Es ist somit nach der M. BO. die Frist zu rechnen vom Tage der Zustellung, nach der A. BO. vom Zeitpunkt der Rechtskraft des Baubescheides an. Da nun innerhalb der angegebenen Frist mit dem Bau begonnen werden muß, falls nicht die erteilte Bauerlaubnis hinfällig werden soll, so entsteht die Frage, wann denn ein Beginn der Bauarbeiten im Sinne von § 72 Abs. 1 der A. BO. und § 91 Abs. 1 der M. BO. anzunehmen ist. Als ein Beginn mit Bauarbeiten ist es im vorliegenden Fall bereits anzusehen, wenn innerhalb der Frist die Herstellung der Baugruben oder die Aushebung des Grundes vorgenommen wurde; natürlich darf es sich aber dabei nicht um eine bloße Scheinarbeit handeln. Endlich ist noch zu bemerken, daß gleichzeitig mit der Baubewilligung auch eine nach § 65 Abs. 2 der A. BO., bezw. § 83 Abs. 3 der M. BO. erteilte Dispens unwirksam wird.

Wie man aber die Wirkung einer verstrichenen zivilrechtlichen Frist unter Umständen durch Erbittung einer restitutio in integrum wieder beseitigen kann, so vermag auch die infolge Versteichenlassens der angegebenen Frist erfolgte Unwirksamkeit der Baubewilligung wieder gehoben zu werden. § 76 Abs. 2 der A. BO. und § 92 Abs. 2 der M. BO. lassen in solchen Fällen eine Erneuerung der Baugenehmigung zu. Diese Erneuerung der Baubewilligung ist gebührenpflichtig. Dabei kann entweder eine neue Instruktion und Bescheidung des Gesuchs stattfinden, oder es kann nach Konstatierung des unveränderten Fortbestandes der einschlägigen Verhältnisse die Erneuerung der Baugenehmigung durch die zuständige Behörde ausgesprochen werden. Die Erneuerung erfolgt auf ein

[1]) § 91 Abs. 1.

weiteres Jahr, das aber nicht vom Ablauf der erstmaligen Frist an gerechnet zu werden braucht.[1])

Ein weiterer Erlöschungsgrund ist der M. BO. speziell eigentümlich. Nach § 92 Abs. 1 der M. BO. wird die erteilte Baubewilligung dann unwirksam, wenn die Bauausführung ein Jahr lang unterbrochen worden ist. Aber auch hier kann die unwirksam gewordene Baugenehmigung in derselben Weise erneuert werden wie im vorigen Fall.[2])

II. Weitere Erlöschungsgründe kennt das bayrische Baupolizeirecht nicht. Deshalb sind ohne Einfluß auf die erteilte Baubewilligung:

1. ein Wechsel in der Person des Besitzers des Baugrundstücks oder Baugegenstandes. Durch einen derartigen Besitzwechsel wird niemals die Wirksamkeit der baupolizeilichen Erlaubnis sowie einer etwa gewährten Dispens berührt. Es erklärt sich dies aus der Natur der Baubewilligung als einer sachlichen Erlaubnis. Die Baugenehmigung hängt nicht von der Person des Bauherrn, sondern von der Art des Baues und der Bauführung ab.[3])

2. Der Verzicht. Der Verzicht ist in den Bauordnungen ebensowenig als Erlöschungsgrund der Bauerlaubnis aufgeführt, wie in der Gewerbeordnung als Endigungsgrund der gewerbepolizeilichen Erlaubnis. Aus diesem Umstand läßt sich weder ein Argument für die Zulässigkeit noch ein Beweis für die Unzulässigkeit eines Verzichts auf die Baubewilligung herleiten. Thatsächlich ist aber in der Litteratur vielfach gegenteilig verfahren worden. Rehm[4]) sagt z. B., der Verzicht sei zwar in der Gewerbeordnung als Endigungsgrund der Gewerbserlaubnis nicht genannt, doch sei derselbe zulässig, weil er dem Wesen des durch die Polizeierlaubnis begründeten Rechts nicht widerspreche und als allgemeiner Erlöschungsgrund nicht be-

[1]) Vgl. Hess. A. BO. Art. 74 Abs. 1 S. 2 und Bad. BO. § 55 f Abs. 2 u. 3.

[2]) Vgl. M. BO. § 92 Abs. 2. — Eine ähnliche Bestimmung enthält auch die Novelle zum Hamburger Baupolizeirecht vom 15. April 1896 § 6 Abs. 1, indem die Anzeige ihre Wirksamkeit verliert, wenn die Ausführung länger als 6 Monate unterbrochen wird.

[3]) ME. v. 12. März 1883 Nr. 1302. — Novelle zum Hamburger Baupolizeigesetz vom 15. April 1896 § 6 Abs. 3.

[4]) Rehm, Gewerbskonzession S. 78 Anm. 2.

sonders genannt zu werden brauche. v. Seydel[1]) dagegen entnimmt aus dem Umstand, daß die Gewerbeordnung den Verzicht nicht erwähnt, dessen Unzulässigkeit und baut darauf seine Lehre auf, daß die Konzessionserteilung kein subjektives Recht begründe.

Gg. Meyer vertrat in der ersten Auflage seines Verwaltungsrechts[1]) den Standpunkt, daß ein Verzicht auf die Bauerlaubnis ausgeschlossen sei. Seine Ansicht begründete er damit, daß aus der Konzession keine Privatrechte hervorgingen. Jedoch ist auf diese Ansicht nicht näher einzugehen, weil einerseits Rehm[2]) dieselbe mit überzeugenden Gründen zurückgewiesen hat, andererseits Gg. Meyer selbst in der zweiten Auflage seines Werkes[3]) seine Ansicht aufgegeben und sich nunmehr für die Zulässigkeit des Verzichts ausgesprochen hat.

Der entscheidende Punkt liegt, wie auch Otto Mayer[4]) bemerkt, in der Auffassung von der rechtlichen Natur der Baubewilligung. Legt man die subjektiv-rechtliche Natur zu Grunde, nach welcher die erteilte Baubewilligung ein subjektives öffentliches Recht begründet, so wird man sich für die Zulässigkeit des Verzichts aussprechen müssen. Nimmt man dagegen den Standpunkt ein, daß die baupolizeiliche Erlaubnis kein subjektives öffentliches Recht begründet, sondern lediglich feststellt, daß vom Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses aus der Bauführung kein Hindernis im Wege stehe, so wird man einen Verzicht auf die Bauerlaubnis nicht zugeben können. Denn wenn die Baubewilligung dem Gesuchsteller nicht ein Recht einräumt, so fehlt dem Verzicht jedes Objekt. Verzichten kann man nur, wenn man ein Recht hat. Wo aber kein Recht, da auch kein Verzicht.

[1]) v. Seydel, Gewerbepolizeirecht S. 69.

[2]) Meyer, Lehrbuch des deutschen Verwaltungsrechts, 2 Teile, Leipzig 1884, Bd. I S. 70 § 21 Note 1.

[3]) Rehm, Gewerbskonzession S. 78 Anm. 2.

[4]) Gg. Meyer, Verwaltungsrecht Bd. I S. 81.

[5]) O. Mayer, Verwaltungsrecht Bd. I S. 302 Anm. 23.

8. Kapitel.

Die besonderen Arten der Genehmigung.

§ 1.

Die Bauten innerhalb eines Festungsrayonbezirks.[1])

I. Das Reichsgesetz betr. die Beschränkungen des Grundeigentums in der Umgebung von Festungen vom 21. Dezember 1871[2]) hat die Baufreiheit in der Umgebung von Festungswerken im Interesse der Landesverteidigung einer Menge von Beschränkungen unterworfen. Soweit die bisherige Landesgesetzgebung den Bestimmungen des Reichsgesetzes zuwiderläuft, ist sie durch § 47 Abs. 1 des FRG. aufgehoben. Es bleiben sonach alle anderen Bestimmungen in Kraft, die Gegenstände zum Inhalt haben, welche das Reichsrecht nicht berührt. Ist eine bauliche Anlage in vollem Einklang mit den reichsrechtlichen Normen des FRG., so bleibt doch immer noch die Frage offen, ob derselben nicht aus Gründen des Landesbaupolizeirechts entgegengetreten werden muß. Es ist hier ein Nebeneinandergehen von Reichs- und Landesrecht gegeben, jenes dem Gesichtspunkt der Landesverteidigung, dieses den Interessen der Feuersicherheit, Gesundheit, Verkehrsfreiheit Rechnung tragend. Fällt eine Bauführung unter die Genehmigungspflicht des Festungsrayongesetzes, so findet das einschlägige reichsgesetzliche Verfahren Anwendung. Daneben hat der Baulustige auch noch die Genehmigung der Baupolizeibehörde zu erholen, welche die baupolizeilichen Landesgesetze zur Anwendung bringt. Handelt es sich dagegen um eine Bauführung, welche der Genehmigungspflicht des Festungsrayongesetzes nicht unterliegt, so ist nur die Baupolizeibehörde zuständig, welche jedoch nach § 68 Z. 3 der A. BO. die betreffende Kommandantur mit ihren Erinnerungen zu hören hat.

---

[1]) Litteratur: Seydel, Die Beschränkungen des Grundeigentums in der Umgebung von Festungen, Annalen Jahrg. 1874 S. 1066 ff. — Laband, Staatsrecht des Deutschen Reichs, 2. Aufl., Bd. II S. 818 ff. — Loening, Verwaltungsrecht S. 468 ff.

[2]) Daß das FRG. auch in Bayern gilt, s. Seydel, Annalen Jahrg. 1874 S. 1066 Anm.

II. Von den Baubeschränkungen kennt das Gesetz eine doppelte Ausnahme.

1. Das FRG. untersagt die Herstellung und Errichtung von neuen Bauten und Anlagen, befiehlt dagegen nicht die Beseitigung der bereits vorhandenen. Die einmal vorhandenen Baulichkeiten und Anlagen, auf denen nicht die besondere Bedingung des Eingehens durch Verfall oder der künftigen Reduktion auf eine leichtere Bauart schon haftet, sollen, vom Falle der Armierung abgesehen, gemäß § 22 des FRG. erhalten bleiben, auch wenn sie den Vorschriften dieses Gesetzes nicht entsprechen. Dieselben können, wenn sie ganz oder teilweise zerstört, oder baufällig geworden sind, nach vorgängiger Anzeige bei der Kommandantur in den alten Abmessungen und der bisherigen Bauart wieder hergestellt werden.

2. Die Reichsrayonkommission ist befugt, aus örtlichen Rücksichten sowohl die räumliche Ausdehnung des Rayons zu vermindern, als auch die gesetzlichen Beschränkungen zu ermäßigen.[1])

III. Die Eigentumsbeschränkungen in der Umgebung von Festungen sind durchweg Verbote, Veränderungen auf der Terrainoberfläche vorzunehmen; sie sind nach der Entfernung des Grundstücks von der Festungsenceinte abgestuft, so daß alles, was in dem entfernteren Rayon untersagt ist, auch in dem näher gelegenen unstatthaft ist. Die Durchführung des Verbots ist in dem Gesetze in verschiedenem Maße erfolgt.

Für eine Reihe von Bauführungen besteht ein absolutes Verbot, das in keinem einzigen Falle eine Ausnahme zuläßt.[2]) Weiterhin begnügt sich das Gesetz zuweilen mit einer bloßen vorgängigen Bauanzeige, welche hauptsächlich der Beaufsichtigung der Ausführung dient.[3]) In den weitaus meisten Fällen schlägt jedoch das Gesetz einen Mittelweg durch Aufstellung eines relativen Verbotes ein. Hierbei werden gewisse Anlagen und Vorrichtungen allgemein verboten, zugleich aber der Militärbehörde die Möglichkeit gegeben, im Einzelfalle durch Genehmigung solcher Bauführungen die Wirkungen des allgemeinen Verbotes zu beseitigen.

[1]) FRG. § 23.

[2]) Vgl. FRG. §§ 15A, 17A, 19 Abs. 1 u. 3.

[3]) Vgl. FRG. §§ 21, 22.

Die Fälle der Genehmigung tragen nach dem FRG. nicht einen einheitlichen Charakter an sich. Vielmehr lassen sich hier zwei Gruppen unterscheiden:

1. Die regelmäßige Erscheinungsform ist die, daß die Erteilung und Versagung der Genehmigung in das freie Ermessen der Behörde gestellt ist. Aus der freien Stellung der Behörde wie arg. e. contr. aus § 28 Abs. 1 S. 2 des FRG. ergibt sich, daß die Erlaubnis auch mit Beifügung von Nebenbestimmungen, namentlich von Bedingungen und Auflagen, erteilt werden kann.

2. Daneben gibt es eine nicht unbeträchtliche Anzahl von Fällen, in denen das Gesetz die Bedingungen normiert, unter denen die Genehmigung erteilt werden muß.[1]) In diesen Fällen kann die Bedeutung der Genehmigung nur darin ruhen, daß die Militärbehörde das Vorhandensein der gesetzlichen Erfordernisse prüft und feststellt, bezw. deren Innehaltung seitens der Grundbesitzer sichert. Insoweit nach gesetzlicher Bestimmung die Genehmigung nicht zu versagen ist, darf dieselbe nach § 28 Abs. 1 S. 2 nicht an Bedingungen geknüpft werden.

IV. Eine Verpflichtung zur Erholung der Genehmigung besteht nach § 32 des FRG.:

1. für den Grundbesitzer, welcher den Bau oder die Anlage ausführen läßt,

2. für denjenigen, der als Baumeister oder Bauhandwerker die Ausführung geleitet hat.

V. Die Fälle vorgängiger Genehmigung sind in den verschiedenen Rayonbezirken verschieden normiert.

Im dritten Rayon[2]) und in allen folgenden Rayons ist die Genehmigung erforderlich:

1. zu jeder dauernden Veränderung der Höhe der Terrainoberfläche,

2. bei allen die Wasserverhältnisse und die Wege betreffenden Neuanlagen oder Veränderungen,

3. bei Anlage von größeren Parken, Baumschulen und Waldungen,

[1]) Vgl. FRG. §§ 13 Abs. 2, 15B Ziff. 3 Abs. 2, 15B Ziff. 4, 17B Ziff. 3 u. Ziff. 4 Abs. 2, 20 Abs. 2.

[2]) FRG. § 6.

4. zur Errichtung und Veränderung von Kirch- und Glockentürmen und zu allen turmartigen Konstruktionen.

In den genannten Fällen ist regelmäßig die Erteilung der Genehmigung in das freie Ermessen der Behörde gestellt. Jedoch darf die Genehmigung dann nicht versagt werden, wenn durch die bezeichneten Neuanlagen keine nachteilige Deckung gegen die rasante Bestreichung der Werke, kein nachteiliger Einfluß auf das Wasserspiel der Festungsgräben, auf die Inundation des Vorterrains und auf die Tiefe der mit den Festungsanlagen in Beziehung stehenden Flußläufe entsteht und keine vermehrte Einsicht in die Werke des Platzes gewonnen wird.[1])

Abgesehen von Türmen ist darnach die Herstellung von Gebäuden aller Art freigegeben; eine Ausnahme besteht nur für die großen Gebäudekomplexe. Steht die Bebauung des dritten Rayons in Aussicht, so ist ein Bebauungsplan festzustellen und rücksichtlich der Breite und Richtung die Genehmigung der Reichsrayonkommission erforderlich.[2])

Im zweiten und folglich auch im ersten Rayon[3]) ist eine Genehmigung erforderlich:

1. für Gebäude. Jedoch sind alle Massivkonstruktionen von Gebäuden oder Gebäudeteilen untersagt mit Ausnahme massiver Feuerungsanlagen und solcher massiver Fundamente, die das umliegende Terrain nicht um mehr als 30 cm überragen. Weiterhin ist untersagt jede Art von Gewölbebauten und die Eindeckung von Kelleranlagen mit steinerner und eiserner Konstruktion. Endlich ist auch die Anlage von bleibenden Ziegel- und Kalköfen sowie überhaupt massiver, zu Fabriken und sonstigen gewerblichen Zwecken bestimmter Öfen von größeren Abmessungen nicht statthaft. Die Genehmigung ist in derartigen Fällen regelmäßig in das freie Ermessen der Behörde gestellt, jedoch führt das Gesetz eine Menge von Voraussetzungen an, bei deren Vorliegen die Bewilligung nicht versagt werden darf. Die Anlage massiver Dampfschornsteine ist gleichfalls durch eine Genehmigung bedingt, die erteilt werden muß, wenn die Höhe 20 m nicht übersteigt.

[1]) FRG. § 13.
[2]) FRG. § 14.
[3]) FRG. §§ 5 u. 4.

2. zur Anlage von Beerdigungsplätzen, Grabhügeln und größeren Denkmälern.[1])

Im einfachen Zwischenrayon[2]) gelten nach § 16 des FRG. dieselben Beschränkungen, wie im zweiten Rayon. Abweichend ist nur, daß hier unter Umständen die Herstellung massiver Bauten und gewölbter Anlagen gestattet werden kann, und ferner, daß die Höhe des Gebäudes bis zur Dachfirst 8 m nicht übersteigen darf.

Im ersten Rayon besteht naturgemäß auch die ratio legis darin, alle Anlagen fernzuhalten, welche die Verteidigung der Festung erschweren und dem Feinde Gelegenheit zur Deckung gewähren, ein Erfordernis, das hier ganz besonders strenge durchgeführt ist. Dazu kommt aber noch, daß das Gesetz im ersten Rayon alle Wohngebäude ausschließt, weil die Bewohner gleich zu Anfang der Armierung der Festung ihres Obdachs beraubt werden müßten.

Eine Genehmigung ist erforderlich:

1. für alle nicht als unzulässig bezeichneten Baulichkeiten, bewegliche Feuerungsanlagen, leicht zu beseitigende Einfriedungen von Holz oder Eisen sowie Brunnen.

2. für die Anlage hölzerner Windmühlen, in welchem Falle die Genehmigung nicht versagt werden darf, wenn die Entfernung von den Festungswerken 300 m oder mehr beträgt.

3. für Beerdigungsplätze und Denkmäler in bestimmtem Maße.

Von dem Verbote, wohnliche Einrichtungen irgend welcher Art sicher zu stellen, sind nur ausgenommen Wächterhütten, wenn die Notwendigkeit der Anwesenheit eines Wächters nachgewiesen werden kann. Dieselben dürfen im Grundflächenmaß 20 qm nicht überschreiten sowie mit anderen Baulichkeiten nicht in Verbindung gesetzt sein; außerdem müssen sie mit einem transportablen eisernen Ofen mit blecherner Rauchröhre versehen sein.[3])

Im ersten und zweiten Rayon und im einfachen Zwischenrayon ist das Alignement der zu errichtenden Gebäude nach § 18 in Beziehung auf die Festungswerke, insoferne dasselbe nicht von der Rich-

[1]) FRG. § 15.
[2]) FRG. § 7.
[3]) FRG. § 17.

tung vorhandener öffentlicher Wege oder Straßen abhängig ist, durch behördliche Genehmigung bedingt.

Innerhalb des *strengen Zwischenrayons* ist jede Errichtung baulicher Anlagen sowie die Anlage von Hecken unzulässig. Ebenso ist die Anlage von Hecken auch auf *Esplanaden* untersagt, woselbst im übrigen nur solche Anlagen gestattet sind, welche nach dem Urteil der Militärbehörden zur Verteidigung dienen können.[1])

VI. Die Bestimmungen des FRG. gelten nur für die seit dem Erlaß des Gesetzes neu angelegten oder umgebauten Festungen. Bei Neuanlagen findet durch die Kommandantur unter Mitwirkung der Polizeibehörden und Zuziehung der Ortsvorstände und Grundstücksbesitzer die Absteckung der verschiedenen Rayons und ihre Bezeichnung durch Rayonsteine statt. Mit diesem Zeitpunkt beginnt auch die Wirksamkeit der Rayonbeschränkungen. Die Kommandantur hat sodann einen Rayonplan und ein Rayonkataster aufzustellen und 6 Wochen öffentlich auszulegen. Die beim Gemeindevorstand anzubringenden Einwendungen werden von der Kommandantur geprüft, und gegen deren Bescheid steht den Beteiligten das Recht des Rekurses an die Reichsrayonkommission zu.[2])

VII. Die Wirkungen der erteilten Genehmigung bestehen darin, daß der Gesuchsteller nunmehr seine bauliche Anlage errichten kann und sich nicht die Strafe des § 32 FRG. zuzieht, welche dem ohne die erforderliche Genehmigung Bauenden angedroht ist.

VIII. Die erteilte Genehmigung verliert ihre Wirksamkeit nach § 28 Abs. 2 des FRG., wenn seit der Aushändigung des Bescheides *zwei Jahre* verstrichen sind, ohne daß von der Bewilligung Gebrauch gemacht worden ist.

§ 2.

Die Errichtung gewerblicher Anlagen.

I. Die Reichsgewerbeordnung selber enthält keine absoluten Verbote für die Errichtung gewerblicher Anlagen. Dagegen räumt sie die Befugnis hierzu im § 23 in zwei Fällen der Landesgesetzgebung

[1]) FRG. § 19.
[2]) FRG. §§ 8 ff.

ein.[1]) Im übrigen kennt die RGew.O. das Institut der vorgängigen Genehmigung und der vorgängigen Anzeige. Eine Anzeige wird nur in den Fällen des § 27 verlangt, wonach die Errichtung oder Verlegung von Anlagen, deren Betrieb mit ungewöhnlichem Geräusch verbunden ist, der Ortspolizeibehörde angezeigt werden muß. In allen anderen Fällen ist die Errichtung gewerblicher Anlagen an die vorgängige Genehmigung der Behörden geknüpft.

II. Die Genehmigung der RGew.O. gewährt in gleicher Weise wie die Baubewilligung dem Antragsteller kein subjektives öffentliches Recht zum Bauen und zum Betreiben der gewerblichen Anlage, sondern sie ist lediglich ein Feststellungsakt des Inhalts, daß dem Vorhaben polizeiliche Interessen nicht entgegenstehen.[2]) Die Genehmigung, welche die RGew.O. für gewerbliche Anlagen vorschreibt, erstreckt sich nach der ausdrücklichen Bestimmung des Gesetzes nicht bloß auf die gewerbepolizeiliche Seite, sondern hat zugleich auf die Beachtung der bestehenden bau-, feuer- und gesundheitspolizeilichen Vorschriften zu sehen.[3])

---

[1]) Vgl. Gesetz betr. die Abänderung der Gewerbeordnung vom 30. Juni 1900 Art. 2. Von dem Vorbehalt des § 23 Abs. 3 der RGew.O. hat z. B. die Württ. A. BO. in Art. 30 Gebrauch gemacht. In Bayern bestehen derartige absolute Bauverbote nicht. Bezüglich des § 23 Abs. 3 der RGew.O. ist es übrigens zweifelhaft, ob und inwieweit nicht doch auf Grund des Art. 101 PStr.GB. etwa Vorschriften der fraglichen Art erlassen werden können. Vgl. Landmann, Gewerbeordnung Bd. I S. 181 Anm. 5.

[2]) Vgl. Seydel, Gewerbepolizeirecht S. 55 ff.; Landmann, Gewerbeordnung Bd. I S. 124 ff.

[3]) RGew.O. §§ 18 S. 2 u. 24 Abs. 2. — A. M. Krais, Handbuch der inneren Verwaltung, 3. Aufl., Bd. II S. 170; Bd. III S. 43. Dagegen Loening, Verwaltungsrecht S. 458 Anm. 2. — Im Einklang mit der Auffassung des Textes die Württ. A. BO. Art. 82 und das sächsische Baupolizeirecht (vgl. Leuthold, Das sächs. Baupolizeirecht S. 33). — Dagegen kann nach der Hess. A. BO. Art. 68 das baupolizeiliche Verfahren erst dann eintreten, wenn über die Zulässigkeit der gewerblichen Anlage oder deren Veränderung, bezw. über die dafür festgesetzten Bedingungen endgültig entschieden ist. — Die neue Novelle zur RGew.O. vom 30. Juni 1900 bestimmt nun durch Einschaltung des § 19a (vgl. Art. 1 sub I des Gesetzes), daß in dem Bescheid dem Unternehmer auf seine Gefahr, unbeschadet des Rekursverfahrens, die unverzügliche Ausführung der baulichen Anlagen gestattet werden kann, wenn er dies vor Schluß der Erörterung beantragt. Die Gestattung kann von einer Sicherheitsleistung abhängig gemacht werden.

Außerdem betont die RGew.O. ausdrücklich den sachlichen Charakter der Genehmigung. Nach § 25 bleibt die Genehmigung der gewerblichen Anlage solange in Kraft, als keine Änderung in der Lage oder Beschaffenheit der Betriebsstätte vorgenommen wird, und bedarf unter dieser Voraussetzung einer Erneuerung auch dann nicht, wenn die Anlage an einen neuen Erwerber übergeht.

III. Was die Arten der Genehmigung anlangt, so findet sich eine befristete Erlaubnis in der RGew.O. nicht vor. Desgleichen ist die Genehmigung, welche zur Errichtung oder Veränderung einer Anlage erteilt worden ist, unwiderruflich. Aus dieser Unwiderruflichkeit der erteilten Bewilligung folgt auf der einen Seite, daß die Verwaltungsbehörde die Erlaubnis nicht wieder zurückziehen kann. Andererseits dürfen aber auch gemäß § 26 die Gerichte in Privatrechtsstreitigkeiten gegenüber einer mit obrigkeitlicher Genehmigung errichteten Anlage niemals auf Einstellung des Gewerbebetriebs erkennen. Vielmehr kann in derartigen Fällen der Klageantrag lediglich auf Herstellung von Einrichtungen gehen, welche die benachteiligende Einwirkung ausschließen, oder auf Schadloshaltung, wenn die erstere Möglichkeit nicht gegeben ist. Der Grundsatz der Unwiderruflichkeit erleidet jedoch eine Ausnahme im Falle des § 51. Darnach kann wegen überwiegender Nachteile und Gefahren für das Gemeinwohl die fernere Benutzung einer jeden gewerblichen Anlage durch die höhere Verwaltungsbehörde, d. h. in Bayern durch die Kreisregierungen, Kammern des Innern,[1]) jederzeit untersagt werden.[2]) Die sog. bedingte Erlaubnis, wobei die Erlaubnis unter Hinzufügung von Bedingungen im eigentlichen Sinn und von Auflagen erteilt wird, ist nach der RGew.O. sehr häufig. Überall, wo es das Bedürfnis erheischt, ist nach § 18 die Genehmigungserteilung an Bedingungen zu knüpfen. Die Bedingungen können sich darauf beziehen, daß ein gewisser Zustand der Anlage gefordert oder verboten wird; sie können aber auch auf Vornahme oder Nichtvornahme

[1]) Vgl. Bayer. Vollzugsverordnung zur RGew.O. vom 29. März 1892 (G.- u. VBl. S. 61) § 1.

[2]) Der Betroffene hat gegen die untersagende Verfügung das Rekursrecht. Dem Besitzer muß für den erweislichen Schaden Ersatz geleistet werden; wegen der Entschädigung ist der Rechtsweg eröffnet. RGew.O. § 51.

von Handlungen gehen. Die Festsetzung der Bedingungen kann zwar allen möglichen Interessen dienen; doch muß das Interesse ein solches sein, wegen dessen das Genehmigungsverfahren durchgeführt wird. Insbesondere gehören nach § 18 S. 3 zu den zulässigen Bedingungen diejenigen Anordnungen, welche zum Schutz der Arbeiter gegen Gefahr für Gesundheit und Leben notwendig sind. Die Nichtbefolgung der gesetzten Bedingungen oder Auflagen, welche der Genehmigungsbescheid enthält, ist nach § 147 Z. 2 unter Strafe gestellt.

IV. Zur Erholung der Genehmigung ist nach § 147 RGew.O. lediglich derjenige verpflichtet, welcher eine gewerbliche Anlage zu errichten gedenkt, zu der mit Rücksicht auf die Lage oder Beschaffenheit der Betriebsstätte oder des Lokals eine besondere Genehmigung erforderlich ist.

V. Die Fälle, in denen die RGew.O. eine vorgängige Genehmigung fordert, umfassen drei Gruppen:

1. Eine Genehmigung ist erforderlich nach § 16 RGew.O. zur Errichtung von Anlagen, welche durch die örtliche Lage oder die Beschaffenheit der Betriebsstätte für die Besitzer oder Bewohner der benachbarten Grundstücke oder für das Publikum überhaupt erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen herbeiführen können. Ein erschöpfendes Verzeichnis dieser Anlagen enthält die RGew.O. selbst; dasselbe kann jedoch, je nach Eintritt oder Wegfall der im Eingang gedachten Voraussetzung, durch Beschluß des Bundesrats, vorbehaltlich der Genehmigung des nächstfolgenden Reichstags, abgeändert werden.

2. Weiterhin bedarf es einer Genehmigung bei den Stauanlagen für Wassertriebwerke, für welche außer den Bestimmungen der RGew.O. auch die dafür bestehenden landesgesetzlichen Vorschriften Anwendung finden.[1])

Nach Art. 73 des bayer. Wasserbenützungsgesetzes[2]) ist genehmigungspflichtig:

---

[1]) RGew.O. § 23. — Eine Zusammenstellung der hier einschlägigen landesgesetzlichen Vorschriften gibt Landmann, Gewerbeordnung, Bd. I S. 178.

[2]) Gesetz vom 28. Mai 1852 über die Benützung des Wassers (GBl. S. 489; Weber, Bd. IV S. 423 ff.; Buchert, Verwaltungsgesetze, S. 890 ff.).

a) die Errichtung einer Stauvorrichtung an einem öffentlichen Flusse oder an einem Privatflusse, an welchem sich ein Triebwerk befindet,

b) die Errichtung eines Triebwerks mit gespannter Wasserkraft an einem öffentlichen oder Privatflusse,

c) eine Abänderung an bestehenden Vorrichtungen und Werken solcher Art, welche auf den Verbrauch des Wassers und die Höhe des Oberwassers Einfluß hat.

3. Eine Genehmigungspflicht ist auch ausgesprochen für die Anlegung beweglicher und unbeweglicher Dampfkessel, gleichgültig ob dieselben zum Maschinenbetrieb bestimmt sind oder nicht.[1])

Die Genehmigungspflicht für Dampfkessel ist in der bayrischen Verordnung vom 28. Juni 1892, die Anlegung und den Betrieb von Dampfkesseln und Dampfgefäßen betr.[2]) näher geregelt.

Nach § 1 dieser Verordnung bedarf es polizeilicher Genehmigung:

a) zur Anlegung von Dampfkesseln mit fester Betriebsstätte (sog. feststehende Dampfkessel), von Dampfschiffskesseln sowie beweglichen Dampfkesseln, gleichviel, ob die Kessel zum Maschinenbetrieb bestimmt sind oder nicht;

b) zur Änderung der Bauart eines Dampfkessels;

c) zur Vornahme einer Änderung in der Lage oder Beschaffenheit der Betriebsstätte eines feststehenden Dampfkessels oder Dampfschiffskessels;

d) zur Aufstellung eines beweglichen Dampfkessels, der zum Betrieb an wechselnder Betriebsstätte genehmigt war, an einem Betriebsorte zu dauernder Benützung;

e) zur Erhöhung der in der Genehmigungsurkunde eines Dampfkessels festgesetzten höchsten zulässigen Dampfspannung;

f) zu einer Änderung der in der Genehmigungsurkunde aufgeführten Bedingungen.

Eine polizeiliche Genehmigung ist nach § 52 der Verordnung nicht erforderlich für diejenigen Dampfkessel und Dampfgefäße, die für

---

[1]) RGew.O. § 24 Abs. 1 u. 4.

[2]) G.- u. VBl. S. 439, 604.

den Gebrauch des k. Hofes, der Landesverteidigung, der Staatsbergwerke und Salinen, der Staatseisenbahnen und Dampfschiffe sowie der sonstigen Staatsanstalten bestimmt sind.

VI. Was die Wirkungen der erteilten Bewilligung anlangt, so hat sie als Feststellungsakt, wie bereits erwähnt, die Entstehung eines subjektiven öffentlichen Rechts nicht zur Folge. Die erteilte Genehmigung hebt das Verbot für den konkreten Fall auf und befreit den Unternehmer von der Strafe des § 147 RGew.O., wonach bei Nichterholen der erforderlichen Genehmigung auf Geldstrafe bis zu 300 ℳ, event. Haft und auf Wegschaffung der eigenmächtig errichteten Anlage oder Herstellung eines den Bedingungen entsprechenden Zustands erkannt werden kann. Die Zustellung des Baubescheids hat zur Folge, daß nunmehr der Antragsteller mit der Errichtung seiner gewerblichen Anlage beginnen kann. Der Genehmigungsbescheid übt niemals eine Wirkung auf streitige Privatrechtsansprüche aus.[1]) Die erteilte Genehmigung bezieht sich endlich lediglich auf die Lage und Beschaffenheit der Betriebsstätte. Es ist deshalb, sobald eine Veränderung der Betriebsstätte vorgenommen wird, dazu die Genehmigung derjenigen Behörde erforderlich, welche die erstmalige Genehmigung erteilt hat. In gleicher Weise ist genehmigungspflichtig die wesentliche Veränderung in dem Betrieb einer der im § 16 genannten Anlagen.[2]) Dies gilt auch für jene gewerblichen Niederlagen, die bereits vor dem Erlaß der Gewerbeordnung bestanden.

VII. Eine Endigung der erteilten Bewilligung[3]) ist im wesentlichen nur in zwei Fällen gegeben.

1. Die Genehmigung erlischt:

a) falls im Bescheid eine Frist gesetzt ist, binnen welcher die Anlage oder das Unternehmen begonnen und der Gewerbebetrieb angefangen werden muß, mit Ablauf dieser Frist.[4])

b) Ist eine solche Frist nicht bestimmt, so erlischt die erteilte Genehmigung, wenn der Inhaber nach Empfang derselben ein ganzes

[1]) RGew.O. § 19 Abs. 1.

[2]) RGew.O. § 25 Abs. 1 S. 2 u. 3.

[3]) Verordnung vom 28. Juni 1892, die Anlegung und den Betrieb von Dampfkesseln und Dampfgefäßen betr. (G.- u. VBl. S. 439, 604) § 5.

[4]) RGew.O. § 49 Abs. 1 S. 1.

Jahr verstreichen läßt, ohne davon Gebrauch zu machen.[1]) Jedoch kann in solchem Falle nach § 49 Abs. 2 von der Behörde eine Verlängerung der Frist bewilligt werden, wenn erhebliche Gründe nicht entgegenstehen.

2. Die erteilte Genehmigung erlischt nach § 49 Abs. 3, wenn der Inhaber einer solchen Genehmigung seinen Gewerbebetrieb während eines Zeitraums von drei Jahren einstellt, ohne eine Fristung nachgesucht und erhalten zu haben. Das Verfahren für die Fristung ist dasselbe wie für die Genehmigung neuer Anlagen. Jedoch ist die Behörde insofern gebunden, als für die Anlagen des § 16 die nachgesuchte Fristung nicht versagt werden darf, solange wegen einer durch Erbfall oder Konkurserklärung entstandenen Ungewißheit über das Eigentum an einer Anlage oder infolge höherer Gewalt der Betrieb entweder gar nicht oder nur mit erheblichem Nachteil für den Inhaber oder Eigentümer der Anlage stattfinden kann.[2])

Die genannten Erlöschungsgründe gelten gemäß § 50 RGew.O. auch für die vor dem Erscheinen des Gesetzes erteilte Genehmigung, jedoch mit der Maßgabe, daß die Fristen von dem Tag der Verkündigung des Gesetzes an zu laufen beginnen, eine Bestimmung, die heutzutage gegenstandslos geworden ist.

Keine Endigungsgründe sind wie bei der Baubewilligung der Wechsel in der Person des Besitzers, was in der sachlichen Natur der Genehmigung wurzelt[3]), und der Verzicht, da es an einem Rechte fehlt, das man aufgeben könnte.

---

[1]) RGew.O. § 49 Abs. 1 S. 2.
[2]) RGew.O. § 49 Abs. 4 u. 5.
[3]) RGew.O. § 25.

Verzeichnis der Abkürzungen.

A. BO. = Allgemeine Bauordnung = Bauordnung für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme von München vom 31. Juli 1890*) (in der Fassung der Novelle vom 21. März 1900).

A. LR. = Preußisches Allgemeines Landrecht von 1794.

Bad. BO. = Badische Verordnung vom 5. Mai 1869, die Handhabung der Baupolizei betreffend.

Bl. f. adm. Prax. = Blätter für administrative Praxis zunächst in Bayern, begründet von Karl Brater, fortgesetzt von August Luthardt, nunmehr von K. Krazeisen und M. Seydel, Nördlingen 1851 ff.

FRG. = Festungsrayongesetz = Reichsgesetz betreffend die Beschränkung des Grundeigentums in der Umgebung von Festungen vom 21. Dezember 1871.

GBl. = Gesetzblatt.

G.- u. VBl. = Gesetz- und Verordnungsblatt.

Hess. A. BO. = Allgemeine Bauordnung für das Großherzogtum Hessen vom 30. April 1881.

M. BO. = Münchener Bauordnung = Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München vom 29. Juli 1895 (in der Fassung der Novelle vom 21. März 1900).

ME. = Ministerialentschließung.

Pf. BO. = pfälzische Bauordnung = Bauordnung für die Pfalz vom 30. August 1890.

PStr.GB. = Polizeistrafgesetzbuch (bayrisches) vom 26. Dezember 1871.

RBl. = Regierungsblatt.

RGBl. = Reichsgesetzblatt.

RGew.O. = Reichsgewerbeordnung.

RStr.GB. = Reichsstrafgesetzbuch.

VGH. = Verwaltungsgerichtshof = Sammlungen der Entscheidungen des k. bayrischen Verwaltungsgerichtshofs.

Württ. A. BO. = Allgemeine Bauordnung für das Königreich Württemberg vom 6. Oktober 1872.

*) Die früher übliche Bezeichnung: „Allgemeine Bauordnung" ist in der neuen Bauordnung vom 31. Juli 1890 verlassen; gleichwohl ist hier diese Bezeichnung bei der Gegenüberstellung der Münchener und der pfälzischen Bauordnung beibehalten worden.

Druckfehlerberichtigung.

S. 49 Anm. 2 lies S. 46 Anm. 1 statt S. 46 Anm. 2.